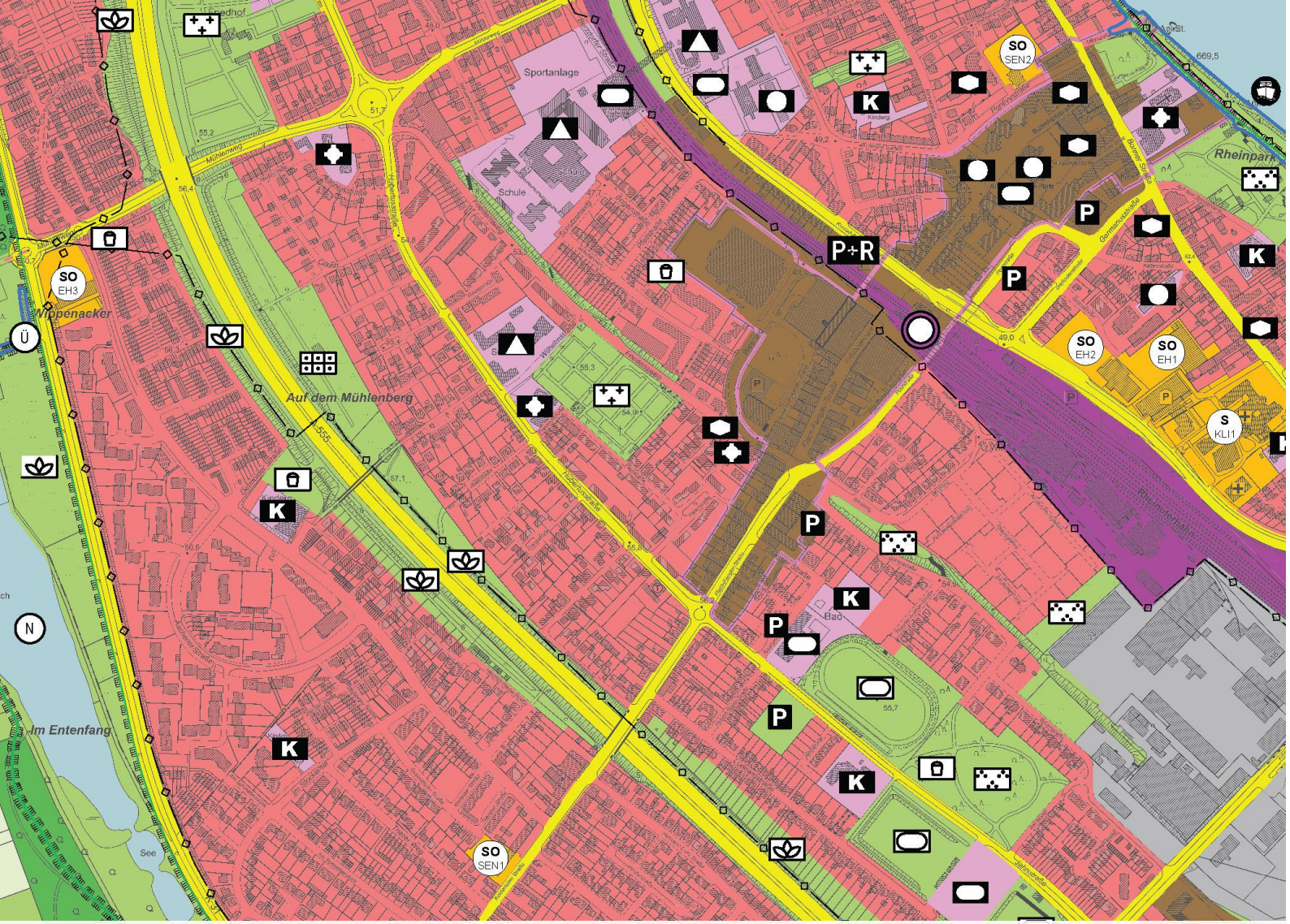
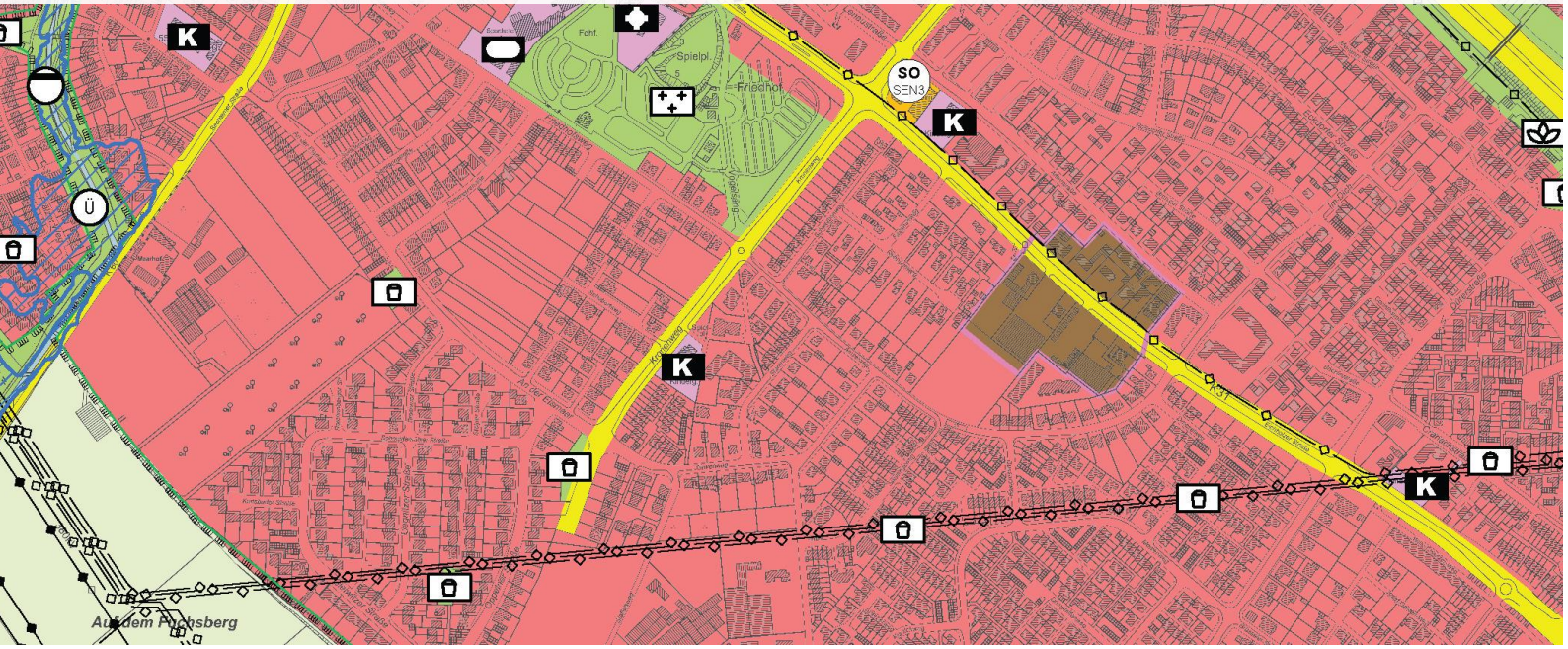


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040
Begründung

Vorentwurf Dezember 2023



wesselingkommaRhein.com

Flächennutzungsplan 2040

Begründung

Vorentwurf

Erstellt durch die Stadt Wesseling,
Amt für Stadtentwicklung

Stand: Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Einleitung**	**7**
1.1	Aufgaben der Flächennutzungsplanung	8
1.2	Rechtliche Grundlagen	14
2	**Rahmenbedingungen**	**15**
2.1	Lage in der Region	15
2.2	Stadtgröße und -struktur	16
2.3	Geschichtliche Entwicklung	18
2.4	Naturräumliche Gegebenheiten	23
2.5	Planerische Vorgaben	27
3	**Grundlagen des Flächennutzungsplanes**	**35**
3.1	Räumliches Leitbild Wesseling 2040	35
3.2	Wohnen	43
3.3	Gewerbe	53
3.4	Masterplan Einzelhandel	61
3.5	Verkehr und Mobilität	68
3.6	Immissionsschutz	71
3.7	Gemeinbedarf	89
4	**Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes**	**93**
4.1	Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB	93
4.2	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB	95
4.3	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB	95
4.4	Methodik zur Bewertung von Potenzialflächen	96
4.5	Städtebauliche Standortuntersuchung	98
4.6	Stadtökologische Standortbewertung	99
4.7	Wohnbauflächen	100
4.8	Gemischte Bauflächen	106
4.9	Gewerbliche Bauflächen	113
4.10	Sonderbauflächen und Sondergebiete	121
4.11	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen	133
4.12	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	150
4.13	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	155
4.14	Grünflächen	159
4.15	Wasserflächen	166
4.16	Flächen für Landwirtschaft und Wald	168

4.17 Flächen für Windenergieanlagen 171

4.18 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft 171

5 Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie 172

6 Flächenbilanz 180

7 Kennzeichnungen 181

8 Nachrichtliche Übernahmen 183

9 QUELLENVERZEICHNIS 197

10 Anhang 200

10.1 Sortimentsliste - „Wesselinger Liste“ (STADT + HANDEL 2017) 200

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 12
Abbildung 2: Lage in der Region 15
Abbildung 3: Naturraum und Landschaft 23
Abbildung 4: Lufttemperatur 1981-2022 25
Abbildung 5: Heiße Tage und Frosttage 1981-2022 25
Abbildung 6: Veränderung der Niederschlagssummen 1981-2022 26
Abbildung 7: Flächennutzungsplan in der räumlichen Gesamtplanung (eigene Darstellung) 27
Abbildung 8: Landesentwicklungsplan NRW 28
Abbildung 9: Regionalplan Köln-Entwurf (Stand:12/2021): Ausschnitt Stadtgebiet Wesseling 29
Abbildung 10: Darstellung der :gesamtperspektive 1.0 bis 3.0 32
Abbildung 11: Agglomerationskonzept: Strukturbild 2040+ 33
Abbildung 12: Projektlandschaft S.U.N. 34
Abbildung 13: Räumliches Leitbild „Wesseling 2040“ 35
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich 1990 – 2015 43
Abbildung 15: Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Wesseling, 2015 - 2040 45
Abbildung 16: zukünftige Neubaunachfrage im Stadtgebiet von Wesseling 46
Abbildung 17: Arbeitsplatzdichte Stadt Wesseling 53
Abbildung 18: Beschäftigtenentwicklung 54
Abbildung 19: Berufspendler 54
Abbildung 20: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftszweigen 55
Abbildung 21: Variantendarstellung Ortsumgehung Berzdorf 69
Abbildung 22: Radverkehrskonzept 70
Abbildung 23: Grobe Darstellung der Betriebsbereiche 76
Abbildung 24: Erweiterung aSa „Nordtrasse“ der Firma Shell 77
Abbildung 25: Darstellung des aSa der Firma Evonik, Stand 2023 78
Abbildung 26: Plankarte StEK 2019 – Aktualisierung 2023 82
Abbildung 27: Prognose Schülerzahlen weiterführende Schulen ohne Förderschulen 90
Abbildung 28: Alternativenprüfung 97
Abbildung 29: Städtebaulicher Ideen und Realisierungswettbewerb Innenstadt Wesseling 2001 109
Abbildung 30: Suchraum „L192“ 114
Abbildung 31: Suchraum „AS Wesseling“ 115
Abbildung 32: Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt Gotenstraße 128

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächennutzung am 31.12.2022 ... 16
Tabelle 2: Übersicht aktuelle Wohngebietsentwicklung ... 47
Tabelle 3: Siedlungsdichten zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ... 48
Tabelle 4: Wohnbauflächenbedarf bis 2040 ... 48
Tabelle 5: Übersicht Wohnbauflächenreserveflächen ... 50
Tabelle 6: Wohnbauflächenbedarf (Neudarstellung) ... 52
Tabelle 7: Gewerberelevante Beschäftigte Stadt Wesseling 2020 ... 56
Tabelle 8: Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2040 ... 57
Tabelle 9: Übersicht gewerbliche Bauflächenreserveflächen ... 59
Tabelle 10: Übersicht gewerbliche Bauflächenreserveflächen ... 59
Tabelle 11: Darstellung der angemessenen Sicherheitsabstände ... 75
Tabelle 12:Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie ... 80
Tabelle 13: Zulässigkeit der Nutzungen in unterschiedlichen Planungsbereichen, Entwicklungsziele für die Planungsbereiche ... 81
Tabelle 14: Entwicklung der Schülerzahlen an Grundschulen bis 2028 ... 90
Tabelle 15: Städtebauliche Kriterien zur Prüfung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen 98
Tabelle 16: Städtebauliche Kriterien zur Prüfung von Gewerblichen Bauflächen ... 99
Tabelle 17: Übersicht Wohnbauflächen (Neudarstellungen, Anpassungen und Rücknahmen) ... 102
Tabelle 18: Übersicht Gemischte Bauflächen ... 110
Tabelle 19: Übersicht Darstellung Öffentliche Verwaltung ... 133
Tabelle 20: Übersicht Darstellung Feuerwehr ... 134
Tabelle 21: Schülerzahlen Grundschulen Schuljahr 2023/2024 ... 136
Tabelle 22: Schülerzahlen weiterführende Schulen Schuljahr 2023/2024 ... 137
Tabelle 23: Übersicht Darstellung Kindertagesstätten ... 139
Tabelle 24: Übersicht Darstellung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 142
Tabelle 25: Übersicht Darstellung Jugendtreffs ... 144
Tabelle 26: Übersicht Darstellung Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen ... 144
Tabelle 27: Übersicht sonstige Betreuungseinrichtungen ... 144
Tabelle 28: Übersicht Darstellung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 146
Tabelle 29: Übersicht P&R-Anlagen ... 152
Tabelle 30: Übersicht öffentliche Stellplatzanlagen ... 153
Tabelle 31: Abgrenzung Teileinzugsgebiete gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ... 156
Tabelle 32: Übersicht Versickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken ... 157
Tabelle 33: Übersicht Spielplätze und Bolzplätze ... 163
Tabelle 34: Mittlerer Planungsbereich – Änderung der bisherigen Darstellung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche ... 177
Tabelle 35: Mittlerer Planungsbereich – Rücknahme schutzbedürftiger Bauflächen ... 177
Tabelle 36: Innerer Planungsbereich – Rücknahme schutzbedürftiger Bauflächen / Grünflächen ... 178
Tabelle 37: Flächenbilanz ... 180
Tabelle 38: Übersicht Landschaftsschutzgebiete ... 187
Tabelle 39: Mineralölfernleitungen und Ferngasleitungen ... 194

1 EINLEITUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP) als Teil der Bauleitplanung bildet zusammen mit den Bebauungsplänen das zentrale Instrumentarium zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Stadt. Er stellt den gesamtstädtischen Entwicklungsrahmen für alle weiteren räumlichen Planungen auf kommunaler Ebene dar.

Der aktuell gültige FNP der Stadt Wesseling wurde am 25.01.1977 wirksam. Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht fixiert, jedoch gemäß § 5 Abs. 1 BauGB auf die „[…] vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde […]“ beschränkt. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen planerischen Inhalte stützen sich dabei auf Prognosen, die unsicherer werden, je weiter sie in die Zukunft gerichtet sind und sich damit zentrale Rahmenbedingungen und Annahmen immer weiter verändern. Ein Flächennutzungsplan hat damit einen realistischen Prognosehorizont von 15 bis 20 Jahren. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan hat diesen Planungshorizont deutlich überschritten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Wesseling verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick auf die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie dem Klimawandel, fehlendem bezahlbarem Wohnraum, der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der Mobilitäts- und Energiewende, oder auch der mit dem Um- und Ausbau der Kindergärten und Schulen verbundene Bedarf an Ausweich- und Ersatzstandorten für kommunale Gebäude, kann der wirksame Flächennutzungsplan von 1977 diese Steuerungsfunktion nicht mehr in dem erforderlichen Umfang übernehmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat deshalb in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Neben den seit den 1970er Jahren grundsätzlich veränderten gesellschaftlichen, politischen und ökologischen Rahmenbedingungen, ergibt sich der Bedarf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch durch:

- veränderte rechtliche Anforderungen, wie zum Beispiel die erfolgte Novellierung des Baugesetzbuches und die sich daraus ergebende Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und der Darlegung voraussichtlicher Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht.
- die erforderliche Berücksichtigung der Belange des zwischenzeitlich fortgeschriebenen Landesentwicklungsplanes sowie des aktuell in Überarbeitung befindlichen Regionalplanes gemäß dem Anpassungsgebot für Bauleitpläne an die übergeordneten Ziele der Raumordnung (vgl. §1 Abs. 4 BauGB).
- die Überprüfung und Aktualisierung von nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind.
- seit den 1970er Jahren grundsätzlich veränderten Leitbildern der Stadtentwicklung.

Darüber hinaus liegt der Flächennutzungsplan von 1977 nur in Papierform vor. Aufgrund das Alters und der bisher ca. 50 wirksamen Änderungen und Anpassungen des Flächennutzungsplanes, wurde die Lesbarkeit der Originalzeichnung deutlich verschlechtert. Im Jahr 2016 wurde eine digitale Arbeitsfassung des FNP mit seinen bis dahin beschlossenen Änderungen erarbeitet. Diese digitale Arbeitsfassung hat den FNP aus 1977 nicht ersetzt, sondern das Planwerk in eine zeitgemäße und bürger- und behördenfreundliche Form umgewandelt[1].

[1] Der wirksame Flächennutzungsplan von 1977 mit allen Änderungen kann über die Homepage der Stadt Wesseling unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=41429

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wurden fast vollständig in Anspruch genommen oder sie stehen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzeptes kann der Flächennutzungsplan daher nicht mehr erfüllen. Diese Situation spiegelt sich auch in den rund 50 Änderungsverfahren und Anpassungen wider, die den bisher gültigen FNP bereits stark modifiziert haben.

Um den aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung gerecht zu werden und auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren, bedarf es der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling.

1.1 Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche Nutzung von Grundstücken einer Gemeinde vorzubereiten. Die Bauleitplanung ist dabei zweistufig angelegt: Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes umfassen das gesamte Gemeindegebiet und werden durch die Festsetzungen der Bebauungspläne für Teilräume zu verbindlichem Baurecht konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan ist dabei das planerische Instrument der Gemeinde, um im Rahmen der durch Artikel 28 Grundgesetz (GG) gesicherten Planungshoheit für das gesamte Gemeindegebiet die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist es die Aufgabe des FNP gemäß § 5 Abs. 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Stadt festzulegen. Dies geschieht durch die Darstellung der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Die verschiedenen, zum Teil konkurrierenden Teil- bzw. Fachplanungen werden im Flächennutzungsplan zusammengeführt und miteinander in Einklang gebracht. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ziel des Flächennutzungsplans und auch der Bebauungspläne ist es, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dabei sind die Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Außerdem gilt es insbesondere im Rahmen der Stadtentwicklung den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1.1.1 Bestandteile

Der Flächennutzungsplan besteht aus den zeichnerischen Darstellungen und der Begründung, die gemäß § 5 Abs. 5 BauGB diesem Plan beizufügen ist. In der Begründung werden die Darstellungen inhaltlich hergeleitet und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde mit entsprechenden Ergänzungskarten zu speziellen Themenfeldern erläutert.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer Erklärung zum Umweltbe-

richt ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen.

1.1.2 Inhalte

Die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplanes sind in § 5 Abs. 2 bis 4a BauGB gesetzlich geregelt. Den Kernbestandteil des Flächennutzungsplanes bilden die einzelnen Flächen- und Symboldarstellungen. Der Katalog der einzelnen möglichen Darstellungsinhalte ist nicht abschließend und kann vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erweitert werden. Darüber hinaus sind verschiedene Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Die Gemeinden können im Flächennutzungsplan die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entweder nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung – in Form von Bauflächen – oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung – in Form von Baugebieten – darstellen. Der neue Flächennutzugsplan der Stadt Wesseling enthält sowohl Bauflächen als auch Baugebiete. Dadurch kann zum einen die gesamtstädtische Konzeption gesichert und zum anderen ein ausreichender Handlungsspielraum auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden. Folgende Bauflächen- / Baugebietstypen unterscheidet der neue Flächennutzungsplan:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete

Darüber hinaus werden folgende weitere Nutzungen dargestellt:

- Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs (u.a. soziale, kulturelle, kirchliche Einrichtungen)
- Verkehrsflächen (überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge)
- Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen

Nachrichtlich übernommen werden gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB u. a. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Flächen für Bahnanlagen, natur- und landschaftsrechtliche Vorschriften sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Dementsprechende Planungen und Nutzungsregelungen, die in Aussicht, aber noch nicht realisiert sind, werden durch Vermerke festgehalten.

1.1.3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen und Planungen der Nachbarkommunen

Auch wenn die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne in eigener Verantwortung (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so sind ihrem Handlungsspielraum beim Planungsprozess bestimmte Grenzen gesetzt. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und müssen dabei verbindliche Vorgaben ohne Veränderungen übernehmen. Derartige Vorgaben unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Die Ziele der Raumordnung sind verbindlich und in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen sind weiterhin die in Texten und zeichnerischen Festlegungen der Raumordnungsplane formulierten Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Maßgebliche Raumordnungspläne sind

- 1. Änderung des LEP NRW vom 06.08.2019[1]
- der Entwurf des Regionalplans des Regierungsbezirks Köln (Stand: Dezember 2021)[2]

Die Bauleitpläne sind weiterhin nach § 2 BauGB mit den planerischen Zielvorstellungen der benachbarten Gemeinden abzustimmen. Damit Nachbargemeinden durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen nicht beeinträchtigt werden, sind die planerischen Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus zu überprüfen. Nach § 4 BauGB sind die von der Planungsabsicht betroffenen Behörden möglichst frühzeitig an der Ausarbeitung der Bauleitpläne zu beteiligen, damit die jeweilige Kommune rechtzeitig Kenntnisse von den räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden erhält.

1.1.4 Laufzeit

In der Regel soll der Flächennutzungsplan die beabsichtigte gesamtstädtische Entwicklung der kommenden 15 bis 20 Jahre abbilden. Dabei kann die Gemeinde durch Änderungsverfahren den FNP in Teilbereichen des Gemeindegebiets an sich ändernde Rahmenbedingungen anpassen, ohne eine gesamtstädtische Neuaufstellung einleiten zu müssen.

1.1.5 Wirkung

Im Gegensatz zu den Bebauungsplänen verfügt der Flächennutzungsplan grundsätzlich über keinen Normcharakter. Er bindet daher lediglich die Verwaltung sowie öffentliche Planungsträger bei ihren weiteren Planungen (sog. Behördenverbindlichkeit; siehe §§ 7 und 8 Abs. 2 BauGB). Gegenüber den Bürgern schafft der Flächennutzungsplan in der Regel keine Verbindlichkeit.

Die vorbereitende Funktion des Flächennutzungsplanes bedeutet, dass dieser noch einer konkreten Umsetzung auf der nachgeordneten Ebene bedarf. Verbindliche Regelungen und Zulässigkeitskriterien werden erst durch Bebauungspläne getroffen. Die Zweistufigkeit der Bauleitplanung wird insbesondere dadurch deutlich, dass der FNP gemäß § 5 BauGB Darstellungen für die städtebauliche Entwicklung umfasst, während die Bebauungspläne für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindliche Festsetzungen treffen (vgl. § 8 BauGB). Der Flächennutzungsplan schafft jedoch keine unmittelbaren Rechte oder Pflichten für den Einzelnen und besitzt damit grundsätzlich keine unmittelbare Außenwirkung. Er wird nicht als Satzung und damit nicht als Rechtsnorm beschlossen.

Eine direkte Außenwirkung kommt dem Flächennutzungsplan nur im Außenbereich zu. § 35 Abs.1 BauGB nennt eine abschließende Liste von privilegierten Vorhaben, die zulässig sind, wenn öffentliche Belange – zu denen auch die Darstellung des FNP zu zählen sind – nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Zulässigkeit sonstiger (nicht privilegierter) Vorhaben scheitert gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bereits dann, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt sind. Zu den privilegierten Vorhaben zählen auch Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen öffentliche Belange einem privilegierten Vorhaben in der Regel auch dann entgegen, wenn durch Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer

[1] https://landesplanung.nrw.de/landesentwicklungsplan/geltende-fassung-des-landesentwicklungsplans

[2] https://www.bezreg-koeln.nrw.de/themen/kommunales-planung-bauen-und-verkehr/regionalplanung/neuaufstellung-regionalplan-koeln-0

Stelle erfolgt ist. Die Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen steht somit Windenergieanlagen außerhalb der Konzentrationszonen in der Regel entgegen (die planungsrechtliche Zulässigkeit von Windenergieanlagen, die vorwiegend der Eigenversorgung dienen, bleibt dabei unberührt)[1].

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d. h. der Flächennutzungsplan muss die übergeordneten planerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung beachten. Widersprechen die Darstellungen des FNP den Zielen der Raumordnung, so ist der FNP nicht genehmigungsfähig und daher auch nicht wirksam. Gleichzeitig beeinflussen die Inhalte des Flächennutzungsplanes aber auch die übergeordneten Planungsebenen, da diese die Gegebenheiten und Erfordernisse der kommunalen Planung berücksichtigen müssen (vgl. § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz).

Für die Stadt entfaltet der Flächennutzungsplan eine Innenwirkung; sie muss die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (sogenanntes „Entwicklungsgebot“, § 8 Abs. 2 BauGB) und ist bei der Aufstellung an dessen Darstellungen gebunden. Sind Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt, besteht für diese keine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht durch die Bezirksregierung mehr.

Baurecht wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen geschaffen. Ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nicht aufgestellt werden. So kann der Flächennutzungsplan beispielsweise durch die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ die gewünschte Flächennutzung für einen Bebauungsplan vorbereiten. Aus der Wohnbaufläche können im Bebauungsplan auch das Wohnen ergänzende Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel, Kindertagesstätten, Grünflächen und so weiter, entwickelt werden. Trotz positiver Vorabschätzung im Flächennutzungsplanverfahren erfolgt die endgültige Prüfung, ob und in welcher Form eine Fläche baulich entwickelt werden kann, erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Erst hier ist zu klären, wie etwa die Erschließung erfolgt, welche Infrastruktureinrichtungen benötigt werden oder welches Maß der baulichen Nutzung zulässig ist. So wird erst in diesen Plänen Art und Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Plangebiete und damit die Bebaubarkeit jedes einzelnen Grundstücks festgesetzt. Der Bebauungsplan ist in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufzustellen, bei dem die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit bekommen, sich an der dann detaillierteren Planung zu beteiligen.

1.1.6 Umweltbericht

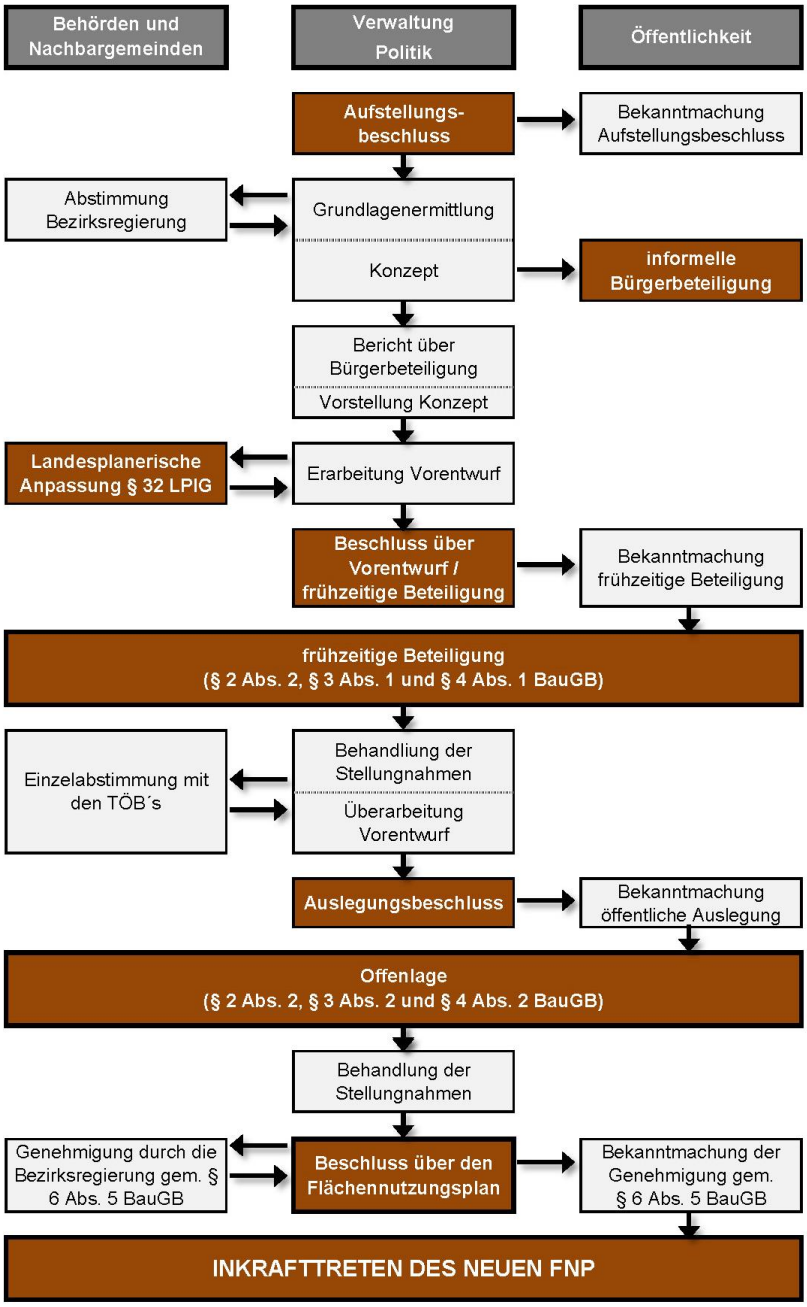
Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer Erklärung zum Umweltbericht ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen.

[1] Gemäß § 245e Abs. 1 BauGB gelten die Wirkungen bestehender Konzentrationsplanungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch nach dem am 01.02.2023 in Kraft getretenen „Wind-an-Land-Gesetzes“ fort. Mit Feststellung nach § 5 Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) spätestens aber zum 31.12.2027 entfällt die außergebietliche (Ausschluss-) Wirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

1.1.7 Darstellung Verfahrensablauf

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches. Das Verfahren gliedert sich in die Erarbeitung des Vorentwurfes und des Entwurfes, für die gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist. Das förmliche Verfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Wesseling wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2016 eingeleitet.

Abbildung 1: Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes



Öffentlichkeitsbeteiligung

Bereits während der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes „Wesseling 2040“, das als informelle Planung die Grundlage für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf bildet, wurden die Politik, die Öffentlichkeit und die Verwaltung in den Planungsprozess eingebunden. Im Rahmen von zwei als Workshop organisierten Veranstaltungen, wurden Handlungsfelder und Ziele der Stadtentwicklung in Wesseling herausgearbeitet und gemeinsam mit der Öffentlichkeit, der Politik und verschiedenen Fachämtern diskutiert. Die Politik sowie die Bürger und Bürgerinnen hatten so bereits vor Beginn des formellen Planungsprozesses die Möglichkeit, über die künftige Entwicklung von Wesseling zu diskutieren und dabei eigene Ideen, Anregungen und Hinweise einzubringen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollen in den vier Ortsteilen Infoveranstaltungen abgehalten werden, bei denen neben einer Einführung in die Themen- und Aufgabenstellungen des Flächennutzungsplanes die wesentlichen Ziele der Flächennutzungsplanneuaufstellung vorgestellt werden.

Aufbauend auf den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes überarbeitet und die Entwurfsfassung erstellt. Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahmen fließen in die Abwägung ein und können ggf. zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes und zu einer erneuten Beteiligung führen.

Im Anschluss an die o. g. Schritte soll der Planentwurf, die Begründung und der Umweltbericht für den Feststellungsbeschluss vorbereitet werden. Nach dem Feststellungsbeschluss über den neuen Flächennutzungsplan ist das Genehmigungsverfahren durch die Bezirksregierung auf der Grundlage des § 6 BauGB durchzuführen. Danach wird der Plan durch Bekanntmachung zur Wirksamkeit gebracht. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Landesplanerische Abstimmung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling erfolgt parallel zur Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, weshalb eine enge Abstimmung mit der der Bezirksregierung von besonderer Bedeutung ist. Am 31.05.2016 fand eine erste Informationsveranstaltung mit den Kommunen des Rhein-Erft-Kreises statt, in der neben dem Anlass- und dem Prozessablauf die Schwerpunktthemen des neuen Regionalplanes vorgestellt wurden. Am 12.12.2016 fand als erster Austausch das Kommunalgespräch bei der Bezirksregierung Köln statt.

Da Großstädte wie beispielsweise Köln und Bonn nicht in der Lage sind die ermittelte endogenen Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe im jeweils eigenen Stadtgebiet zu decken, wurde durch die Regionalplanungsbehörde der Prozess „Regio+“ initiiert. Ziel dieses Prozesses ist es, die kommunalen Bedarfsüberhänge in der Region zu verteilen. Um die Handlungsspielräume der Stadt Wesseling bei der künftigen Siedlungsentwicklung zu erweitern, hat sich die Verwaltung zwischen September 2018 und April 2019 in mehreren Regionalforen aktiv in den Prozess zur Verteilung regionaler Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe eingebracht. Wei-

tere Abstimmungen zur Verteilung regionaler Siedlungsflächenbedarfe erfolgten im Rahmen des Stadt-Umland-Netzwerkes (S.U.N.).

In diesem Zusammenhang hat die Regionalplanungsbehörde deutlich gemacht, dass die aus dem kreisweiten Gewerbeflächenentwicklungskonzept abgeleiteten zusätzlichen Flächenbedarfe mit den exogenen Bedarfen begründet und in den Prozess „Regio+Wirtschaft“ eingebracht werden können. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen, hat die Verwaltung im Rahmen der Abstimmungen wiederholt das Interesse der Stadt Wesseling an einer Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbegebietes Barbarahof“ deutlich gemacht.

Im Rahmen der Dialogreihe „Regio+Wohnen" wurde deutlich, dass der Stadt Wesseling aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen den beiden Großstädten Köln und Bonn auch bei der Schaffung von Wohnraum eine zentrale Rolle in der Region zukommt. Um dieser regionalen Verantwortung gerecht zu werden, aber auch um die eigenen Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsoptionen bei der künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen zu verbessern, wurde im Rahmen des Prozesses „Regio+Wohnen" die grundsätzliche Bereitschaft der Stadt Wesseling zur Übernahme regionaler Wohnbauflächenbedarfe signalisiert.

Die Erkenntnisse aus dem informellen Beteiligungsprozess wurden im Entwurf des Regionalplanes zusammengeführt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.02.2022 bis zum 31.08.2022. Derzeit werden die Eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Es ist davon auszugehen, dass eine erneute Offenlage erfolgt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanzV) vom 18.November 1990 (BGBl. 1991 I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
Bundeswaldgesetz (Gesetz zum Erhalt des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft - BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 Absatz 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (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)
Landesplanungsgesetz (Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW) vom 3. Mai 2005, GV. NRW. S. 430
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409)
Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV.NRW S.926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW vom 01. Juni 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)

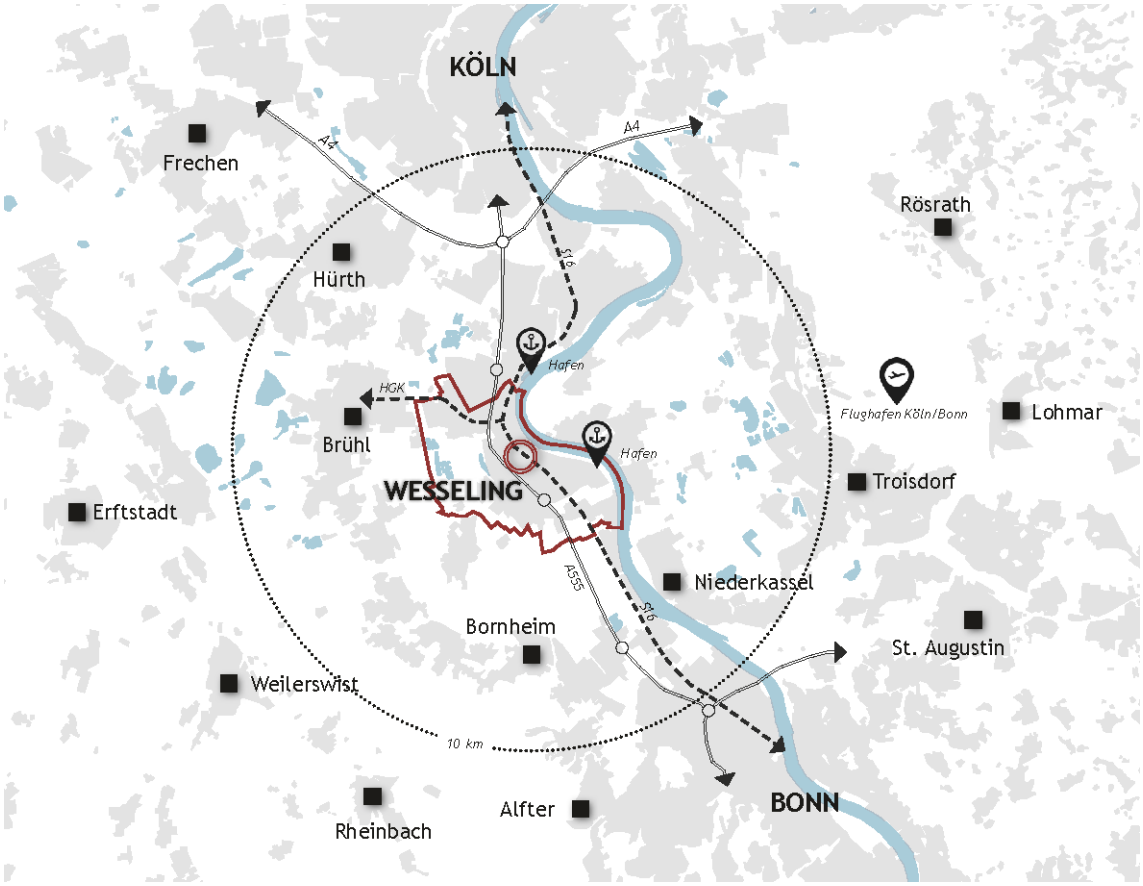
2 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Kapitel widmet sich den übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie den natürlichen Voraussetzungen, die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes relevant sind.

2.1 Lage in der Region

Die Stadt Wesseling ist ein Mittelzentrum im Regierungsbezirk Köln und liegt am südlichen Rand des Rhein-Erft-Kreises (REK). Im Norden grenzt Wesseling an die Kölner Stadtteile Godorf, Immendorf und Meschenich, im Westen an das Stadtgebiet von Brühl. Im Süden schließt sich mit der Stadt Bornheim der Rhein-Sieg-Kreis an. Im Osten wird Wesseling durch den Rhein begrenzt, rechtsrheinisch liegt die Stadt Niederkassel, mit welcher Wesseling über die Rheinfähre verbunden ist und die ebenfalls zum Rhein-Sieg-Kreis gehört.

Abbildung 2: Lage in der Region



Die Stadt profitiert von ihrer überdurchschnittlich guten verkehrlichen Anbindung an regionale, nationale und internationale Verkehrswege, wie den Flughafen Köln-Bonn (ca. 22 km) oder den Hafen Köln-Godorf (ca. 4 km) als Anschluss an die Bundeswasserstraße Rhein. Von besonderer Bedeutung für Wesseling und seine Einwohner sind die Autobahn A 555 Köln-Bonn und die Stadtbahnlinie 16 zwischen Köln und Bonn. Beide Verkehrsträger ermöglichen einen idealen Anschluss an die Region, bilden jedoch gleichzeitig eine starke räumliche Zäsur im Stadtgebiet mit den damit verbundenen Immissionen.

2.2 Stadtgröße und -struktur

Das Stadtgebiet von Wesseling umfasst eine Fläche von 2.337 ha. Davon entfallen 1.396 ha auf Flächen für Siedlung und Verkehr (59,7 %) sowie 941 ha (40,3 %) auf Vegetations- und Gewässerflächen. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist im Vergleich zu anderen Städten im Rhein-Erft-Kreis sehr hoch. Im Durchschnitt liegt der Siedlungs- und Verkehrsflächen-Anteil der Kommunen im REK bei 33,1 %, im Land Nordrhein-Westfalen mit 23,8 % sogar noch deutlich darunter.

Vegetationsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs umfassen in Wesseling in erster Linie landwirtschaftliche Flächen. Der Anteil der landwirtschaftlichen Fläche an der Gesamtfläche beträgt 27,9 %. Wald- und Gehölzflächen sind kaum vorhanden (4,6 %). Der hohe Anteil von Wasserflächen (7,0 %) liegt u.a. in der Rheinlage der Stadt begründet. Die Fläche des Rheins zählt bis zur Strommitte zum Stadtgebiet. Weitere Wasserflächen sind insbesondere mit ehemaligen und in Nutzung befindlichen Kiesgruben sowie dem „Entenfang“, einem Altarm des Rheins, vorhanden.

Tabelle 1: Flächennutzung am 31.12.2022 (Quelle: IT NRW (2023): S. 3; eigene Darstellung)

Nutzungsart	Betrachtungsgebiet		Alle Gemeinden des			
			Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
	ha	*%*				
Fläche insgesamt	**2.337**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
Fläche für Siedlung und Verkehr	**1.396**	**59,7**	**33,1**	**26,0**	**23,8**	**21,2**
Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche	786	33,6	13,3	10,8	10,2	8,9
Abbauland[1)] und Halde	84	3,6	5,4	1,5	0,7	1,0
Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhofsfläche	131	5,6	3,3	3,3	2,8	2,2
Flächen anderer Nutzung[2)]	89	3,8	0	2,6	3,0	2,8
Vegetations- und Gewässerfläche	**941**	**40,3**	**66,9**	**74,0**	**76,2**	**78,8**
Landwirtschaftsfläche	653	27,9	50,8	43,0	46,9	49,8
Waldfläche, Gehölz	108	4,6	13,7	28,7	26,7	26,0
Moor, Heide, Sumpf, Unland	16	0,7	0,7	0,6	0,9	0,9
Gewässer	164	7,0	1,6	1,7	1,8	2,0

1) Umfasst folgende Flächen: Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch,

2) umfasst folgende Flächen: Fläche gemischter Nutzung sowie Fläche besonderer funktionaler Prägung

Die Zahlen verdeutlichen die besondere Siedlungsstruktur Wesselings. Bei einer überschaubaren Flächengröße für eine Mittelstadt wird mit einer Einwohnerzahl von 38.192 Personen (Stand: 31.12.2022 IT NRW 2023) eine Bevölkerungsdichte von 1.634,2 Einwohnern/km^2 erreicht. Auch dieser Wert stellt im Rhein-Erft-Kreis einen Spitzenwert dar. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt kreisweit

678,5 Einwohnern/km², wobei auch dieser Wert über dem Durchschnitt des Landes NRW liegt (531,7 Einwohner/km²).

Die Einwohner Wesselings verteilen sich auf die vier Ortsteile Wesseling-Mitte, Keldenich, Berzdorf und Urfeld. Den einwohnerstärksten Ortsteil stellt Keldenich dar (43 %), gefolgt von Wesseling-Mitte (33 %), Berzdorf (13 %) und Urfeld (11 %).

Die Ortsteile sind siedlungsstrukturell eng miteinander verzahnt. Zwar trennt die Autobahn den an den Rhein angrenzenden Ortsteil Wesseling-Mitte vom südlich anschließenden Keldenich. Abgesehen von dieser linearen Zäsur jedoch sind die beiden Ortsteile großflächig, zumeist über bestehende Wohngebiete, miteinander verknüpft und bilden über die wichtigen Verkehrsachsen Mühlenweg, Keldenicher Straße und Kronenweg das Rückgrat der Stadt. Der im Nordwesten des Stadtgebiets gelegene Ortsteil Berzdorf ist insbesondere über die Flächen des dortigen Industriekomplexes sowie die Brühler Straße an den Stadtkörper angebunden. Ähnlich verhält es sich mit dem Ortsteil Urfeld im Südosten. Auch hier sind gewerblich und vor allem industriell genutzte Flächen an der Grenze zu den anderen Ortsteilen vorhanden. Die Wohnlagen Urfelds sind durch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen von den Gewerbe- und Industrieflächen abgerückt. Der Ortsteil selbst erstreckt sich entlang der Urfelder Straße, die weiter östlich als „Rheinstraße“ auf den Rhein zuläuft und schließlich - parallel zum Strom verlaufend - die Anbindung an die Stadt Bornheim im Süden herstellt.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Wesseling ist industriell geprägt. Mehrere bedeutende Unternehmen der Chemieindustrie haben hier ihren Standort. Zu nennen sind insbesondere die Evonik Industries AG, die LyondellBasell Polyolefine Industries GmbH sowie der Shell Energy and Chemicals Park Rheinland - Süd der Shell Deutschland GmbH. Die Industriekulisse prägt weite Teile des Stadtgebietes. Vor allem von den Rheinlagen und den Hauptverkehrstrassen aus sind die großen Industriegebiete mit ihren petrochemischen Anlagen sichtbar. Durch die enormen Flächenausdehnungen tragen die Gebiete nicht unwesentlich zu dem eingangs angeführten ungewöhnlich hohen Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche Wesselings bei.

Ergänzt wird die Chemieindustrie u.a. durch Unternehmen im Bereich der Reparatur und Installation von Maschinen u. Ausrüstungen. Mit ca. 51 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Anteil der im produzierenden Gewerbe Tätigen doppelt so hoch wie der entsprechende Wert für den Erft-Kreis (25,4 %) oder das Land NRW (25,4 %). Mitte 2022 waren 7.467 Arbeitsplätze in Wesseling dem produzierenden Gewerbe zugeordnet. Der Umsatz der Betriebe (≥ 20 Mitarbeiter) des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Bergbaus und der Gewinnung von Steinen und Erden – der in Wesseling überwiegend durch die Herstellung chemischer Erzeugnisse erwirtschaftet wird – lag 2021 bei 7,23 Mrd. €. Im Rhein-Erft-Kreis betrug der Umsatz dieser Gewerbesparte 2021 ca. 12,05 Mrd. €, was die bedeutende Rolle des verarbeitenden Gewerbes für Wesseling noch einmal monetär verdeutlicht. (vgl. IT NRW (2023): S. 13ff)

Der Anteil der Branchen Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei beträgt in Wesseling zusammen ca. 19,6 % und liegt damit geringfügig unter den entsprechenden Werten des Rhein-Erft-Kreises oder des Landes. Auffällig ist der vergleichsweise geringe Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich sonstiger Dienstleitungen. Mit lediglich 29,2 % hat diese Branche in Wesseling eine deutlich geringere Bedeutung als im Rhein-Erft-Kreis (45,1 %) und im Land NRW (51,8 %).

2.3 Geschichtliche Entwicklung

Wesseling gehört zur Köln-Bonner-Bucht, dem südlichsten Teil des Niederrheins. Der Fluss war zwischen 500.000 und 9.600 v. Chr. die prägendste Kraft der Landschaftsbildung in Wesseling und formte durch Schotteraufschüttungen in den Eiszeiten und Erosionsvorgänge in den Warmzeiten die fruchtbare Mittelterrasse und die Niederterrasse. Die Abgrenzungen der beiden Terrassen sind heute noch im Stadtbild erkennbar. Die Mittelterrasse weist eine Höhe von ca. 60 m über dem Meeresspiegel (NHN) auf und erstreckt sich in Wesseling über das westliche Drittel des Stadtgebiets. Östlich davon verläuft bis zum Rhein die Niederterrasse mit einer Höhe von ca. 50 m ü. NHN. Der Geländeunterschied zwischen den beiden Terrassen ist z.B. im Bereich des Berzdorfer Wasserturms sichtbar. Um das Jahr 9.600 v. Chr. zog sich der Rhein, der in der Altsteinzeit noch ein gemeinsames Stromsystem mit der Maas gebildet hatte, dessen Ausdehnung von Belgien bis zum Bergischen Land reichte, auf sein heutiges Rheinbett mit einer schmalen Talaue von nur wenigen hundert Metern Breite zurück. (vgl. Drösser, W. 2008a: S. 17 ff)

Erste Siedlungsaktivitäten datieren in Wesseling bis auf die Zeit zwischen 11.000 und 10.700 v. Chr. zurück. Gewahr wurde man dieser langen menschlichen Historie im Rahmen archäologischer Ausgrabungen im Jahr 2007 bei denen ein Lager- und Werkplatz einer spätsteinzeitlichen „Federmesser-Gruppe“ zu Tage trat. Der Name leitet sich von dem Federmesser aus Feuerstein ab, das die mobilen Jäger und Sammler als häufigsten Werkzeugtyp verwendeten. Bemerkenswert war insbesondere der gute Zustand von Steinartefakten wie Pfeilbewehrungen, Sticheln und Kratzern, Reib- und Schleifplatten, da die Funde sich unterhalb der ackerbaulichen Pflugnarbe erhalten hatten. Besonders hervorzuheben sind Nachweise von Geröllen und Plattenbruchstücken, die in ihrer auffälligen Anordnung eine Art „Pflaster“ bildeten. Ferner wurden Objekte aus Braunkohle entdeckt, die durch eine Bearbeitung der Kanten in geometrische Formen gebracht worden waren. Möglicherweise stellen diese Artefakte frühe Zeugen künstlerischer oder schmuckhandwerklicher Aktivitäten dar. (vgl. LVR 2008: S. 46 ff.)

Lange bevor die Römer nach Wesseling kamen, gab es keltische Einflüsse aus der Region des Mittelrheins, die sich auf die Zeit des 4.-3. Jh. v. Chr. datieren lassen. Zeugnis dieser Einflüsse ist insbesondere ein großes keltisches Gräberfeld, das auf dem Gebiet des heutigen Werksgeländes der Shell freigelegt werden konnte. Überlagert war dieses Gräberfeld mit historischen Siedlungsresten aus dem 2.-1. Jh. v. Chr., die wahrscheinlich auf die Eburonen zurückgehen. Dieser vermutlich keltische Volksstamm wurde im Zuge der römischen Eroberungspolitik unter Cäsar ausgerottet. Nach dem Tod Cäsars wurde durch den neuen Statthalter auf dem ehemaligen Gebiet der Eburonen der aus römischer Sicht „zivilisiert“ geltende westgermanische Stamm der Ubier angesiedelt. Die Ubier waren zuvor ausschließlich rechtsrheinisch in Erscheinung getreten. Durch die Ansiedlung wurde das Gebiet um Wesseling administrativ zum Teil des Territoriums des Ubiergebiets (*civitas Uborium*) bzw. später Teil der *Colonia Claudia Ara Aggrippinensium* („CCAA“ → Köln) bzw. ihres zugehörigen Umlands. (vgl. STADT WESSELING 2008: S. 18 ff; DRÖSSER, W. 2008: S. 25 ff.)

Wesseling blühte zur Zeit der Römer als Marktflecken (*vicus*) auf, dessen zugehörige Bebauung im Umfeld der heutigen Pfarrkirche St. Germanus bis zum Abzweig der Nordstraße vermutet wird. Der vicus lag an einer wichtigen Verbindungsstraße, deren Verlauf in etwa der heutigen Bonner und Kölner Straße bzw. der Nordstraße gefolgt sein könnte. Die Verbindung war Teil der römischen „Limesstraße“ zwischen dem Alpenraum und der Nordsee. Eine weitere römische Straße lief nahezu orthogonal auf Wesseling und den Rhein zu. Es handelt sich hierbei um einen vom Ort Marmagen (heute Teil der Eifel-Gemeinde Nettersheim) abzweigenden Ast der römischen Staatsstraße Köln-Trier. In Wesseling führte diese Straße auf den bedeutendsten Baukomplex aus römischer Zeit zu, der sich auf dem hochwasserfreien Plateau zwischen der Uferstraße und der Straße „Auf dem Rheinberg“ befunden haben muss und einen weiten Blick auf die rechtsrheinischen Gebiete bot. Da für den Bereich bis heute keine zusammenhängende, systematische archäologische Untersuchung durchgeführt worden ist, können die im Laufe der Zeit entdeckten Funde nicht mit abschließender Sicherheit historisch eingeordnet werden. Mauerreste und der im Jahr 1832 am Uferabgang gefundene Grabstein des Philosophen Euaretus sprechen aber für eine repräsentative römische Portikusvilla, die über eine private

Nutzung hinaus dem in Köln residierenden Statthalter als Rast- und Gasthaus (*palatium*) für hoch angesehene Persönlichkeiten gedient haben könnte. Ergänzt wurde der Gebäudekomplex nach Einschätzung von Historikern wahrscheinlich um einen Weihebezirk und einen Wachtposten.

Besonders zahlreiche römische Funde sind in Wesseling in Form von Gräbern und Grabbeigaben aus dem 1.-4. Jh. freigelegt worden. Die Grabfunde konzentrierten sich entlang der römischen Straßen, vor allem im Bereich der rheinnahen Limesstraße im Umfeld der heutigen Kölner und Bonner Straße, der Römerstraße und der Straße „Am Neuen Garten".

Das Umland des Marktfleckens am Rhein war zur Römerzeit ländlich geprägt. Anstelle von Dörfern oder Weilern, die typisch für spätere Siedlungsaktivitäten im Mittelalter waren, bestimmten einzelnstehende Gutshöfe (*villae rusticae*) das Landschaftsbild. Die Höfe wurden vermutlich von ehemaligen Veteranen bewirtschaftet und produzierten landwirtschaftliche Erzeugnisse für die Colonia Claudia Ara Agrippinensium (CCAA) und das Legionslager in Bonn. Auf dem Wesselinger Stadtgebiet sind etwa 20 derartiger römischer Gutshöfe nachgewiesen. Als besonders bedeutsam werden die Reste einer villa rustica auf dem Gelände des heutigen Gewerbegebiets Eichholz an der Herseler Straße eingestuft. Ein unter Denkmalschutz stehender römischer Keller kann dort noch heute besichtigt werden. Ähnlich bemerkenswert ist der große Gutshof, der 1999/2000 im Bereich der Klobbotzstraße und der Bodelschwinghstraße untersucht worden ist. Der in mehreren Phasen errichtete Komplex beherbergte u.a. einen beheizbaren Raum sowie ein angrenzendes Gräberfeld mit einem besonders reich ausgestatteten Grab. Auch der Zufallsfund eines Steinfragments am Bornheimer Weg in Keldenich, das einem über 10 m hohen Grabmonument mit dem Bildnis eines Reiterkampfes zugeordnet wird (ca. 70 n. Chr.), zeugt von bedeutenden römischen Aktivitäten in Wesseling. Eine Replik des Reiterdenkmals steht noch heute am Eingang zum Bürgeramt des neuen Rathauses am Alfons-Müller-Platz.

Während die Ortsbezeichnungen „Wesseling" und „Keldenich" einen römischen Ursprung haben (*Vassiliacum* = Gut des Vassil(i)us bzw. *Caldiniacum* = Gut des Caldinius), wird davon ausgegangen, dass Urfeld und Berzdorf fränkische Neugründungen aus dem 6. Jh. sind. *„Ove*re" oder *„Urvere"* bedeutet „Überfahrt" bzw. einen Platz am Wasser, an dem man überfährt, anfährt oder landet. Urfeld ist auch in den folgenden Jahrhunderten ein wichtiger Ort für die Überfahrt ins gegenüberliegende Niederkassel oder die generelle Vermittlung des Handels zwischen dem linken und dem rechten Rheinufer. „Bertholdesthorp" oder „Bertelsdorp" geht vermutlich auf den Personennamen „Berthold" oder „Bertil" zurück, einem Gefolgsmann des fränkischen Königs, der nach dem Ende der Römerherrschaft verlassene Ländereien zwecks Urbarmachung an seine Untergebenen verteilte.

Hinweise auf die aus dem rechtsrheinischen Bereich stammenden Franken („die Freien"), deren König „Merowech" (um 450) den Begriff des Zeitalters der „Merowinger" prägte (5.-8. Jh.), wurden in Wesseling insbesondere in Form eines ausgedehnten fränkischen Gräberfeldes an der Pontivystraße gefunden. Die Entdeckung erfolgte im Zusammenhang mit dem Bau des dortigen Altenpflegeheims und brachte 360 Grabgruben zum Vorschein. Die Gräber waren z.T. mit verschiedenen Beigaben wie Keramiken, Schmuck, Schnallen und Fibeln versehen. Die letzten Beisetzungen des Gräberfeldes an der Pontivystraße werden auf den Anfang des 8. Jh. datiert. Mit der Christianisierung bestatteten die Menschen ihre Toten in der Nähe der Gotteshäuser und verzichteten i.d.R. auf Beigaben.

In den folgenden Jahrhunderten bis zum Beginn der Franzosenzeit (1794) hat sich die Entwicklung in den vier Ortsteilen Wesseling (mit Nieder- und Oberwesseling), Keldenich, Berzdorf und Urfeld weitgehend voneinander unabhängig vollzogen. Gemeinsame Konstante war das Modell der funktionellen Dreiteilung der Gesellschaft in die Stände Klerus (Geistliche), Adel und Bauern/ Bürger. Das Verfügungsrecht über Grund und Boden oblag der Kirche bzw. dem Adel. In Form von „Fronhöfen" mit entsprechendem Hofland wurde das Land von Unfreien bzw. zum Frondienst Verpflichteten bewirtschaftet. Hofanlagen, die zu dieser Zeit entstanden und im Auftrag von geistlichen oder adeligen Grundherren bewirtschaftet wurden, sind z.B. der Sioniterhof in Wesseling, der Dikopshof in Keldenich, der Helmeshof in Berzdorf oder der Eichholzer Hof in Urfeld.

Mit der Eroberung durch die Franzosen (1793/1794) unter Napoleon breitete sich das Gedankengut der Französischen Revolution von 1789 auch im Rheinland aus. Systematisch wurden die rechtlichen, administrativen und politischen Gegebenheiten Frankreichs auf die eroberten Gebiete übertragen und mit der Einführung des "Code Civil" 1804 ein Gesetz eingeführt, das erstmals den Bereich des Bürgerlichen Rechts regelte[1]. Nach dem Abzug der Franzosen und der Vereinigung Westfalens und der Rheinprovinz mit Preußen als ein Ergebnis der Friedensverhandlungen des Wiener Kongresses 1814/1815 erlebte Wesseling eine erste neuzeitliche wirtschaftliche Blütezeit.

Getragen war diese vor allem vom Verkehrssektor und der Bedeutung der Stadt als Umschlagplatz von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und von Kohle aus dem Ruhrgebiet. Wie schon in den vorherigen Jahrhunderten spielte die Treidelwirtschaft eine große Rolle, bei der Schiffe auf der Route zwischen Köln und Bonn flussaufwärts von den Treidelpfaden aus mit Hilfe von sogenannten „Leinpferden“ gezogen wurden. Wesseling stellte bereits im 15. Jh. die offizielle Wechselstation der Pferde dar, weshalb der Name „Wesseling“ im Volksmund gelegentlich auf diesen Pferdewechsel („Wessel de Ling“) zurückgeführt wird. Anfang des 19. Jh. machte sich Wesseling auch einen Namen als beliebter Ausflugsort. Durch die Zunahme des Ausflugs- und Durchgangsverkehrs wuchs zwischenzeitlich auch die Bedeutung der Gastwirtschaften sowie von Brauer- und Brennereien. Die positiven wirtschaftlichen Impulse im Verkehrssektor bewirkten insbesondere in Wesseling selbst aufgrund der Rheinlage eine deutliche Zunahme der Einwohnerzahl, wohingegen die Bevölkerung Keldenichs in dieser Zeit stagnierte. (vgl. DRÖSSER 2008: S. 253 ff)

Während das Aufkommen der Dampfschifffahrt den Ausflugsverkehr bis zum 1. Weltkrieg weiter antrieb, verloren viele in der Treidelwirtschaft Beschäftigte ab der Mitte des 19 Jh. ihren Arbeitsplatz und ihr Auskommen. Weitere Probleme resultierten aus der Eröffnung der Eisenbahnstrecke Köln-Brühl-Bonn im Jahre 1844, welche dem benachbarten Brühl einen deutlichen Wettbewerbsvorteil in Form des immer bedeutsamer werdenden Schienenverkehrs bescherte.

Auch wenn es gelang, trotz des fehlenden Bahnanschlusses Industriebetriebe in Wesseling anzusiedeln, sicherte erst die Realisierung der „Querbahn“ und der „Rheinuferbahn“ die Voraussetzungen für eine dauerhafte Industrialisierung. Die Querbahn zwischen Brühl-Vochem und der zeitgleich in Betrieb genommenen „Rheinwerft Wesseling“ am Rhein, wurde 1901 eröffnet und diente sowohl dem Personen- als auch dem Güterverkehr. Wichtigstes Transportgut waren Braunkohlebriketts aus dem südlichen rheinischen Braunkohlerevier, die auf der Rheinwerft auf Schiffe umgeladen wurden. Die Rheinwerft Wesseling wurde in den 1920er Jahren in Richtung Norden weiter ausgebaut. Seit 1960 tragen die größtenteils auf Kölner Stadtgebiet liegenden Hafenanlagen den Namen „Rheinhafen Wesseling/Godorf“.

Die Rheinuferbahn zwischen Köln und Bonn wurde 1905 für den Güterverkehr freigegeben. Ein Jahr später erfolgte die Inbetriebnahme für den Personenverkehr. Seit 1978 wird die ehemalige Rheinuferbahn als Stadtbahnlinie 16 von den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) und den Stadtwerken Bonn (SWB) betrieben.

Als wichtigste Verkehrsverbindung für den motorisierten Verkehr entstand Anfang der 1930er Jahre die heutige Autobahn 555 zwischen Köln und Bonn, die zunächst als „Landstraße erster Ordnung“ (L 185) konzipiert war. In den 1960er Jahren wurde die Strecke aufgrund des bis dahin kaum mehr bewältigbaren Verkehrsaufkommens von vier auf sechs Spuren ausgebaut.

Die Nähe zum Rhein und ab Anfang des 20. Jahrhunderts auch die Bahnanbindung über die Querbahn und die Rheinuferbahn machten Wesseling zu einem interessanten Standort für industrielle Ansiedlungen. Schon 1794 siedelte sich mit der Gerberei und Sohlenlederfabrik „Werrote et Stein“ bzw. der Nachfolgefirma „Schmitz-Dumont“ (1861) eine erste Fabrik in Wesseling an. Der Betrieb wurde 1932 eingestellt und die zugehörigen Anlagen im Bereich der heutigen „Ruttmann’s Wiese“ am Rhein

[1] vgl. https://wir-rheinlaender.lvr.de/rheinland_franzosen/

mit Ausnahme des ehemaligen „Expeditionsgebäudes“ (Kölner Str. 6) und des benachbarten Hauses „Ruttmann’s Waage“ abgerissen. (vgl. BECKER, GECHTER UND PARTNER 2009: S. 3f)

Im 19. Jahrhundert folgten weitere Betriebsansiedlungen wie z.B. eine Teerfabrik, mehrere Goldleisten- und Bilderrahmenfabriken, eine Dampfmühle, eine Papierfabrik und eine mechanische Strumpfstrickerei. (vgl. DRÖSSER 2008: S. 306f)

Als bedeutendste industrielle Entwicklung des 19. Jahrhunderts ist die Gründung der „Chemischen Fabrik Wesseling“ (CFW) durch die Gebrüder Zimmermann im Jahr 1880 zu betrachten. Die CFW produzierte zunächst Gelbkali, später Schwefelsäure. 1959 wurde das Unternahmen von der „Deutschen Gold- und Silber-Scheideanstalt“ (Degussa) übernommen. Seit 2019 firmiert das Unternehmen unter dem Namen „Evonik Operations GmbH“ und stellt vor allem Blausäure, Kieselsäure und Methionin her. Die Stoffe werden in der Tierernährung, Bau- und Automobilindustrie sowie in der Kosmetikherstellung eingesetzt (vgl. DRÖSSER 2008: S. 308 ff. und S. 524 ff).[1]

Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten auch in Berzdorf erste Ansiedlungen industrieller Unternehmen. Den Produktionsschwerpunkt der „J. Pohlig A.G.“ (1901) bildete die Herstellung von Eisenkonstruktionen, insbesondere zur Rationalisierung von Verladetätigkeiten von Schüttgütern. Die „Deutsche Waggon-Leihanstalt AG“ (1908) war auf die Instandsetzung von Eisenbanwaggons spezialisiert und ist unter der Firmenbezeichnung „Waggonwerk Brühl“ weiterhin an der Brühler Straße ansässig (vgl. DRÖSSER 2008: S. 353 f).

In Wesseling nahm 1910 die auf ein amerikanisches Werk zurückgehende „Deutsche Norton Gesellschaft“ am Kronenweg ihre Produktion von keramischen Schleifscheiben auf. Mit der Produktionsverlagerung nach Mailand und Paris wurde der Wesselinger Standort 1984 aufgegeben. Die noch heute sichtbaren Reste der Betriebsgebäude südlich der Stadtbahntrasse sind Zeugnisse moderner Industriearchitektur.[2]

Die Anfänge des Raffineriewerks der heutigen Shell Deutschland Oil GmbH gehen auf die Zeit des Nationalsozialismus zurück. Das zwischen Wesseling und Urfeld am Rhein gelegene Werk sollte die militärische Versorgung mit Kraftstoffen in einem möglichen Krieg sicherstellen. Die Gründung des Braunkohle-Hydrierwerks erfolgte 1937 als „Union Rheinische Braunkohlen Kraftstoff AG (UK)“ durch die wichtigsten rheinischen Braunkohlenunternehmen. Nach zwischenzeitlichen Unterbrechungen während der Bauphase wurde das Werk erst im zweiten Jahr des deutschen Angriffskriegs in Betrieb genommen. Für den Bau und insbesondere den Betrieb der Anlagen wurden viele Zwangsarbeiter eingesetzt, die z.T. durch gewaltsame Deportation nach Wesseling gelangt waren. Infolge schwerer Luftangriffe wurde der Werksbetrieb im Oktober 1944 eingestellt. Nach dem Krieg blieben das UK-Werk und auch die anderen Wesselinger Industriebetriebe wie die CFW oder EVA von einer Demontage durch die Siegermächte verschont und konnten die Produktion – mit z.T. geänderter Produktpalette - ab 1945 wiederaufnehmen. In den 2000er Jahren wurde die UK von der Shell übernommen (Vgl. DRÖSSER 2008: S. 443 ff). Heute ist das Werk in Wesseling Teil des „Shell Energy and Chemicals Park Rheinland“ und betreibt u.a. die größte Wasserstoff-Elektrolyseanlage in Europa.

Die „Rheinische Olefinwerke GmbH“ (ROW), die inzwischen den Namen „Basell Polyolefine GmbH“ trägt, wurde erst nach dem 2. Weltkrieg durch die „Badische Anilin- und Sodafabrik“ (BASF) und die Shell geründet. An dem Standort an der Brühler Straße zwischen der Rheinuferbahn und der Autobahn werden vor allem Kunststoffgranulate hergestellt. Ausgangsstoff ist u.a. das Rohbenzin „Naphta“, das bisher über unterirdische Rohleitungen von den benachbarten Raffinerien bezogen wird. (vgl. DRÖSSER 2008: S. 528 f.)

---

[1] https://de.wikipedia.org/wiki/Degussa; https://www.lyondellbasell.com/globalassets/lyb-around-the-world/plant-sites/eai/wesseling/german/broschueremarch2014v2.pdf; abgerufen am 21.08.2023
[2] https://www.rheinische-industriekultur.com/seiten/objekte/orte/Wesseling/objekte/noton.html; abgerufen am 21.08.2023

Verbunden mit dem rasanten wirtschaftlichen Aufschwung Wesselings ab den 1950er Jahren stieg für die Gemeinde der Wunsch nach der Erlangung von Stadtrechten. Diesbezügliche Bestrebungen waren auch strategischer Natur, da die Gemeinde befürchtete, im Zuge der Gebietsreform nach Köln eingemeindet zu werden. Am 3. Oktober 1972 war es dann soweit – die Landesregierung verlieh der Gemeinde Wesseling, die 1969 noch Urfeld eingemeindet hatte, die Stadtrechte: „Die Gemeinde WESSELING im Kreis Köln hat sich nach einer langen und abwechslungsreichen Geschichte in den letzten Jahrzehnten zu einem beachtlichen und bekannten Industrieort entwickelt. Soziale und kulturelle Einrichtungen, im Bemühen um das Wohl aller Einwohner geschaffen, geben der Gemeinde städtisches Gepräge und legen zugleich Zeugnis von dem Gemeinsinn und der Aufgeschlossenheit ihrer Bürger ab.“ (DRÖSSER 2008: S. 591)

Die Eigenständigkeit Wesselings war (zunächst) nur von kurzer Dauer. Lediglich 2 Jahre nach der Stadtwerdung wurde Wesseling gegen seinen Willen zum 1. Januar 1975 nach Köln zwangseingegliedert. Doch die Wesselingerinnen und Wesselinger ließen sich nicht unterkriegen. Mit einer erfolgreichen Verfassungsklage beim Landesverfassungsgerichtshof in Münster gelang es, die Verfassungswidrigkeit des sogenannten „Köln-Gesetzes“, das die Eingemeindung Wesselings zum Gegenstand hatte, festzustellen. Der Landtag folgte dem Urteil des Verfassungsgerichtshofs und verabschiedete am 1. Juli 1976 das „Gesetz zur Wiederherstellung der Selbständigkeit der Stadt Wesseling“. Die Stadt Wesseling wurde zugleich in den Erftkreis eingegliedert, der seit 2003 in Anlehnung an den geografischen Rheinbezug durch die Stadt Wesseling „Rhein-Erft-Kreis“ heißt. (vgl. DRÖSSER 2008: S. 596 ff.)

2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

2.4.1 Natur- und Landschaftsraum

Naturräumlich gehört das Wesselinger Stadtgebiet zur Kölner Bucht, die sich als Niederterrassenebene von Bonn im Südosten, nordwärts über Köln bis unmittelbar vor Düsseldorf und Neuss zieht und linksrheinisch von der Ville sowie rechtsrheinisch vom Bergischen Land begrenzt wird. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt im Bereich der Niederterrasse, an die im Osten die Rheinaue und im Westen die lössbedeckte Mittelterrasse anschließen. Die Niederterrasse wird von zwei ehemaligen Rheinarmen durchzogen, die das Stadtgebiet halbkreisförmig parallel zum Rhein durchziehen und zu einer höhenmäßigen Differenzierung beitragen. Der höchste Geländepunkt des Stadtgebietes liegt bei 62,5 m ü. NN am Dickopshof, der tiefste Geländepunkt ist bei 43,0 m ü. NN im Bereich der Rheinwiesen.

Charakteristisch für das Stadtgebiet ist der Rhein mit seiner S-förmigen Flussbiegung, der durch Steilufer und hochwassergeschützte Flachufer eingefasst wird. Von der südlichen Stadtgebietsgrenze bei Urfeld bis zur nördliche Grenze am Godorfer Hafen hat der Rhein ein Gefälle von ca. 1,50 m. Der Rhein hat bei mittlerem Wasserstand eine Breite von 360 m bis 480 m.

Abbildung 3: Naturraum und Landschaft
Quelle: eigene Darstellung

2.4.2 Vegetation

Aus alten Urkunden lassen sich forstwirtschaftlich genutzte Flächen nachweisen, wie etwa „Im Rott“ oder „Am Entenfang“. Sie wurden bis etwa 1794 gerodet. Heute sind im Stadtgebiet keine zusammenhängenden Waldungen mehr vorhanden.

Im westlichen Stadtgebiet und im Ortsteil Urfeld werden die hochwertigen Böden noch zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Während im Bereich der westlich gelegenen Mittelterrasse überwiegend weiträumige, ausgeräumte Ackerflächen das Landschaftsbild bestimmen, finden sich im südlichen Stadtgebiet um Urfeld Flächen für den Gemüseanbau und Sonderkulturen, die die Grundlage für eine Reihe von landwirtschaftlichen Betrieben und Hofstellen bilden.

2.4.3 Böden

Die Böden im Stadtgebiet von Wesseling sind stark von der Fließgewässerdynamik des Rheins und seinen fruchtbaren Terrassenablagerungen beeinflusst. Im natürlichen Überflutungsbereich des Rheins herrschen fruchtbare Auenböden vor, die allerdings aufgrund der Überflutungsgefahr kaum für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Im Bereich der daran anschließenden Niederterrassenflächen ist der die Terrassenaufschüttung bildende Kiessockel (Pleistozän) von den darüber liegenden Flussaufschüttungen der nächsten Talstufe (Holozän) zu unterscheiden. Die Flussaufschüttung im Holozän haben zu einem Bodenaufbau geführt, der unter einer 1,0 m starken Schicht Auelehm oder feinem Sand, ca. 20 m Kies und Sand mit darunterliegendem Ton aufweist. Im Bereich der verlassenen Rheinarme weist der östliche verlehmten Sand und der westliche (Entenfang) Ton auf.

Die unmittelbar daran anschließende Mittelterrasse, die sich mit einer Steilstufe von ca. 5 m abhebt, geht auf das Pleistozän zurück. Hier findet sich unter einer ca. 2 Meter tiefen Lössschicht eine bis zu 25 Meter tiefe Schicht von Kies und Sand, an die sich wiederrum eine Tonschicht anschließt.

Das ackerbauliche Ertragspotential wird gemäß dem Münchberger Soil Quality Rating im Bereich der Niederterrasse als mittel (66 bis 72 Punkte) und im Bereich der Mittelterrasse als sehr hoch (>90 Punkte) eingestuft.[1] Die hohe Einstufung der lössbedeckten Mittelterrasse ist auf die maximale Durchwurzelungstiefe und ein sehr hohes Speichervermögen für Pflanzenverfügbares Bodenwasser zurückzuführen. Der flächengewichtete bundesweite Mittelwert beträgt beim finalen Soil Quality Rating 62 Punkte. [2]

[1] Geoportal.de
[2] BGR - Ertragspotential (bund.de)

2.4.4 Klima

Das Klima in Wesseling wird durch die Lage in der Kölner Bucht bestimmt, dass vom Atlantik beeinflusst wird und durch milde Temperaturen mit ganzjährigen, erheblichen Niederschlägen gekennzeichnet ist. Das flache Gelände von Wesseling weist mehr oder weniger ausgeglichene Temperaturen mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern auf. Die Jahresmitteltemperatur (1981 – 2022) beträgt 11 °C. Allerdings ist in den letzten Jahren auch in Wesseling ein deutlicher Anstieg der Temperaturen zu verzeichnen. So lag die Durchschnittstemperatur in den 1980er Jahren noch bei etwa 10,4 °C. Seitdem hat sich die Durchschnittstemperatur um etwa 1°C auf 11,4 °C erhöht.

Abbildung 4: Lufttemperatur 1981-2022[1]

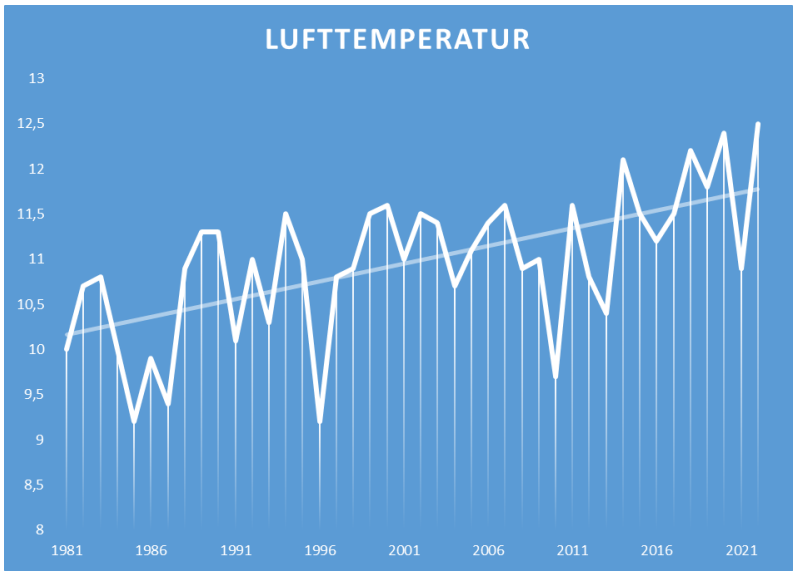
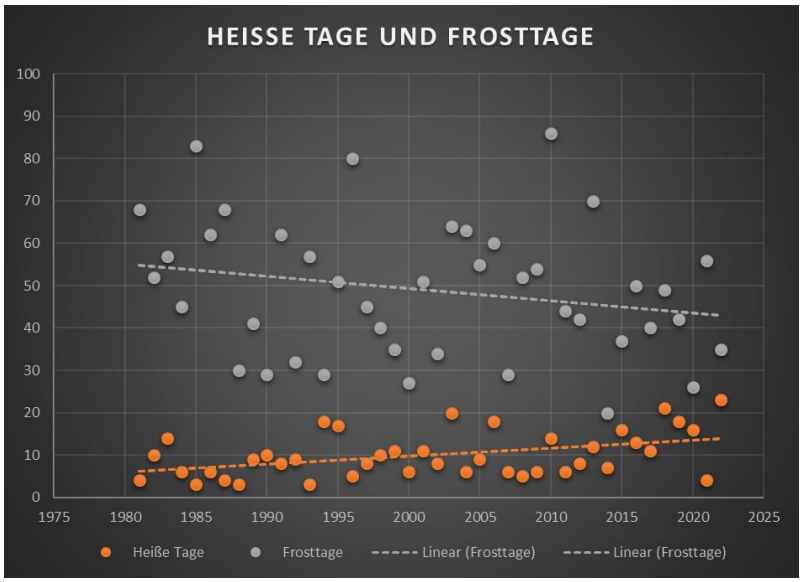


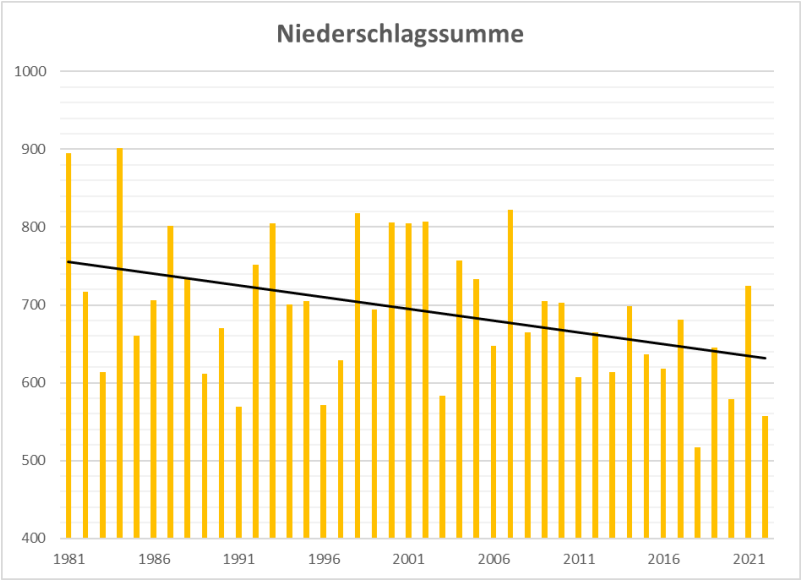
Abbildung 5: Heiße Tage und Frosttage 1981-2022[1]



[1] climate-data.org, eigen Darstellung

Wesseling befindet sich im maritim beeinflussten nordwestdeutschen Klimabereich und weist ein mildes Klima mit ganzjährigen erheblichen Niederschlägen auf. Charakteristisch sind regenreiche, milde Winter und feuchte Sommer. Die Jahresdurchschnittstemperatur lag 2022 bei 11,9 Grad. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb (Maritime Westklimate). Innerhalb eines Jahres fallen 847 mm Niederschlag[1], allerdings ist auch hier in den letzten Jahren ein Rückgang der durchschnittlichen Niederschlagsmengen zu verzeichnen.

Abbildung 6: Veränderung der Niederschlagssummen 1981-2022[1]



[1] climate-data.org, eigen Darstellung

2.5 Planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar und bildet die konzeptionelle Grundlage für alle nachfolgenden räumlichen Planungen und Maßnahmen im Stadtgebiet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes besitzen in der Regel auch keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bürgerinnen und Bürger, sondern müssen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) in Planungsrecht übersetzt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gegenüber Behörden und öffentlichen Planungsträgern entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 7 BauGB eine sogenannte Behördenverbindlichkeit.

Abbildung 7: Flächennutzungsplan in der räumlichen Gesamtplanung (eigene Darstellung)

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, d.h. der Flächennutzungsplan muss die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung beachten. Gleichzeitig beeinflussen die Inhalte des Flächennutzungsplanes die Inhalte der übergeordneten Planungsebenen, da diese gemäß § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen muss. Dieser gegenseitige Abstimmungsprozess wird als „Gegenstromprinzip“ bezeichnet. Diesem kommt insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln eine wichtige Rolle auch im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling zu.

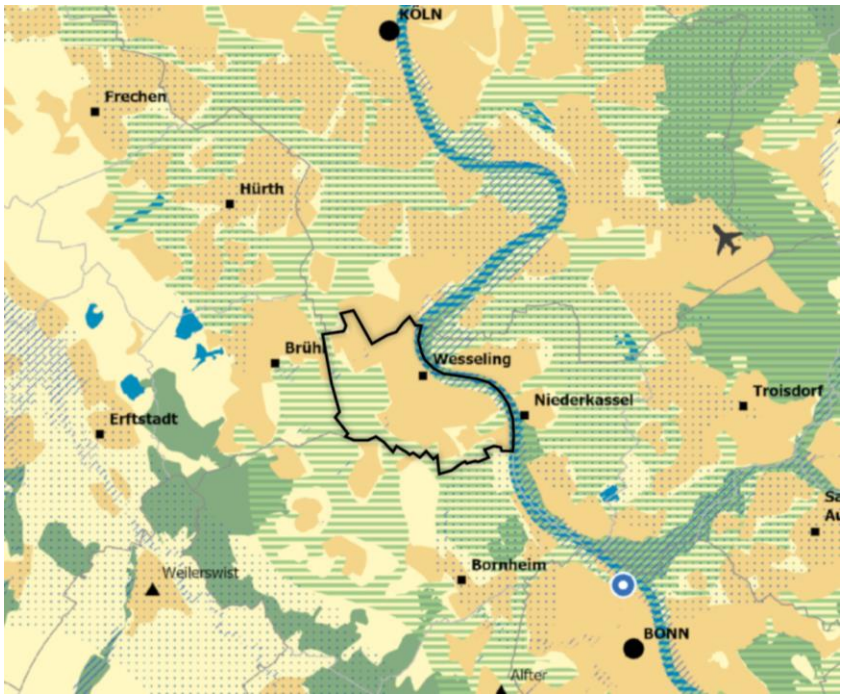
Ziele der Raumordnung können durch Abwägung nicht überwunden werden und sind dementsprechend im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung zu beachten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dürfen diesen nicht widersprechen, da ein Widerspruch zur Unwirksamkeit des Planes führt. Allerdings bestehen für die kommunalen Planungsebenen Konkretisierungsspielräume. Grundsätze der Raumordnung sind einer kommunalen planerischen Abwägung zugänglich, bedürfen aber einer auf den jeweiligen Einzelfall bezogenen inhaltlichen Auseinandersetzung.

Um einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu vermeiden und der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nachzukommen, werden im Folgenden die wesentlichen Ziele auf Ebene der Landes- und Regionalplanung aufgeführt und bei der Festlegung der Inhalt des neuen Flächennutzungsplans beachtet.

2.5.1 Landesentwicklungsplan NRW

Das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde ist der Landesentwicklungsplan, der die räumlichen Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung festlegt. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Am 17. April 2018 hatte das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren nach den Vorschriften des Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz durchgeführt. Auf Basis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Landtag die 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes am 12. Juli 2019 beschlossen, die am 6. August 2019 in Kraft getreten ist. Der geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 und der o.g. 1. Änderung des LEP NRW. Der Landesentwicklungsplan enthält Ziele und Grundsätze unter anderem zu den Themenfeldern: Räumliche Struktur, Siedlungsraum und Freiraum, sowie Verkehr- und technische Infrastruktur[1].

Abbildung 8: Landesentwicklungsplan NRW



[1] Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW werden zur besseren Lesbarkeit nicht aufgeführt sondern können unter https://landesplanung.nrw.de/landesentwicklungsplan/geltende-fassung-des-landesentwicklungsplans abgerufen werden

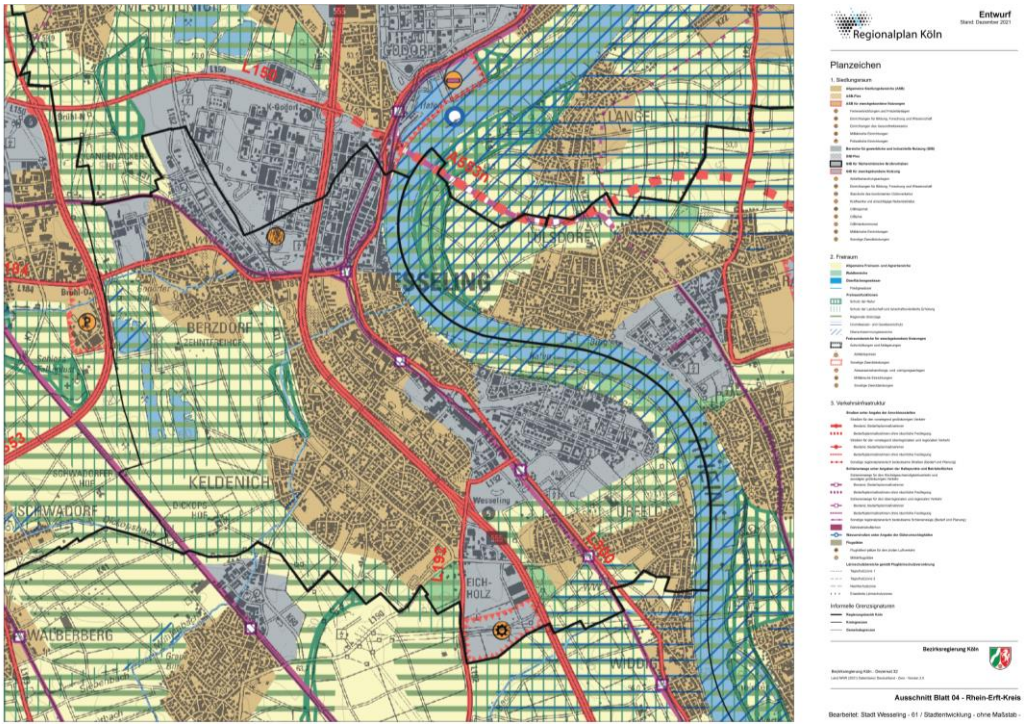
Gemäß Ziel 2-1 LEP soll sich die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende funktional gegliederte System der zentralen Orte ausrichten. Die Stadt Wesseling wird im zentralörtlichen Gliederungssystem als Mittelzentrum zwischen den beiden Oberzentren Köln und Bonn eingestuft. Die Zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes übernehmen die Siedlungsräume und Grünzüge in ihren Grundzügen aus den Regionalplänen. Die überwiegenden Anteile der Freiräume im Wesselinger Stadtgebiet sind als Grünzuge dargestellt, die im Osten durch Überschwemmungsbereiche entlang des Rheins überlagert werden. Der Landesentwicklungsplan enthält zentrale Ziele und Grundsätze, die für den Flächennutzungsplan relevant sind und die Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind. Dass die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung im Rahmen der Bauleitplanung beachtet wurden bzw. berücksichtigt werden, wird durch die sogenannte landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz sowie im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch die Bezirksregierung Köln sichergestellt.

2.5.2 Regionalplan

Die o.g. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden auf regionaler Ebene durch den Regionalplan konkretisiert. Der derzeit für Wesseling gültige Regionalplan – Gebietsentwicklungsplan (GEP) Region Köln wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.15 vom 21.05.2001, S.196 bekanntgemacht und umfasst räumlich die Kreisfreien Städte Köln und Leverkusen sowie den Rhein-Erft-Kreis, den Oberbergischen Kreis und den Rheinisch-Bergischen Kreis.

Der Regionalrat für den Regierungsbezirk Köln hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 auf Grundlage der von der Regionalplanungsbehörde vorgelegten Planunterlagen beschlossen, das Beteiligungsverfahren zu Neuaufstellung des Regionalplans Köln einzuleiten. Die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen hatten innerhalb der Auslegungsfrist vom 07.02.2022 bis zum 31.08.2022 die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans.

Abbildung 9: Regionalplan Köln-Entwurf (Stand:12/2021): Ausschnitt Stadtgebiet Wesseling



Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling erfolgt im Sinne des Gegenstromprinzips in enger Abstimmung mit der Neuaufstellung des Regionalplanes. Ein erster inhaltlicher Austausch erfolgte bereits im Rahmen des informellen Planverfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplanes durch die Kommunalgespräche im Dezember 2016. Darüber hinaus erfolgte ein kontinuierlicher Austausch zu sektoralen räumlichen Themenbereichen, beispielsweise im Rahmen der Regio+ - Prozesse Wohnen und Wirtschaft.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und Erläuterungen aus dem Entwurf des Regionalplans Köln (Stand: 12/2021) von Bedeutung (nicht abschließend):

Siedlungsentwicklung am Bedarf ausrichten (Z 3)

Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW hat die Festlegung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bedarfsgerecht zu erfolgen. Für das Stadtgebiet von Wesseling wurde ein ASB-Flächenbedarf von 82 ha ermittelt, dem im Entwurf des Regionalplanes ein Flächenpotential von 69 ha gegenübergestellt wurde. Im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens hat die Stadt Wesseling Vorschläge für die raumverträgliche Verortung zusätzlicher ASB-Flächen eingebracht um das Defizit von 13 ha ASB-Flächen auszugleichen. Die Flächenbilanz für gewerbliche und industrielle Nutzungen ist im Entwurf des Regionalplanes hingegen ausgeglichen. Für den ermittelten Bedarf von 65 ha GIB-Flächen konnten Potentialflächen im Umfang von 65 ha ermittelt werden.

Regionale Wirtschaftsflächenbedarfe umsetzen (Z 5) und GIBregional sichern und umsetzen (Z 12)

Im Entwurf des Regionalplanes werden dem Rhein-Erft-Kreis GIBregional-Flächen von 119 ha zur Deckung des regionalen Wirtschaftsflächenbedarfs zugebilligt, die unabhängig von den kommunalen Bedarfen umzusetzen sind. Im „Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis“ wurde ein hoher Bedarf an großen, zusammenhängenden GIB-Flächen festgestellt und das Areal des „Barbarahofes“ (Stadtgebiete Erftstadt/Hürth) als Standort für eine regionalbedeutsame GIB-Fläche im Südkreis ermittelt. Die Potenzialfläche „Barbarahof“ weist auf Grund ihrer herausragenden Lage und Verkehrsanbindung, ihrer regionalen Ausrichtung, ihrer optimalen Eigentumsstruktur und ihres großen zusammenhängenden Flächenangebotes aus fachlicher Sicht eine hervorragende Standorteignung als GIBregional auf und kann einen erheblichen Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels im Rhein-Erft-Kreis leisten. Parallel zur Neuaufstellung des Regionalplanes werden durch die Belegenheitskommunen Erftstadt / Hürth die Unterlagen für die Änderung des Regionalplanes erarbeitet und in das Beteiligungsverfahren eingebracht.

Regionale Grünzüge (RG) sichern und vor Inanspruchnahme schützen (Z 18) und mit ihren Funktionen (weiter-)entwickeln (G 28)

Gemäß Ziel 18 des Regionalplanentwurfs sind Regionale Grünzüge (RG) als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen der siedlungsräumlichen Gliederung und sind als siedlungsnahe Freiflächen für freiraumorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen, als Biotopverbindungen und in ihren klimatisch und lufthygienischen Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen, die diese Funktionen der RG beeinträchtigen, sind ausgeschlossen. Wegen ihrer freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen sind RG insbesondere vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Im Rahmen der Fachplanungen sowie der kommunalen Bauleitplanung sollen die RG entwickelt und zur Stärkung und Ergänzung ihrer Funktionen an lokalbedeutsame Grün- und Freiflächen angebunden werden (G28). Der Freiraum im Stadtgebiet von Wesseling ist im Entwurf des Regionalplanes vollständig von der Darstellung Regionaler Grünzug erfasst und bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Potentiellen Überflutungsgefahren und Risiken durch Extremhochwasser vorbeugen (G 48)

Gemäß Grundsatz 48 des Regionalplanentwurfs soll in potentiellen Überflutungsbereichen und in Bereichen, die von Extremhochwasser gefährdet sind, dem vorsorgenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei Planungen und Maßnahmen soll das potentielle Überflutungsrisiko berücksichtigt, auf eine verstärkte Rückhaltung und Verlangsamung des Wasserabflusses sowie aufgrund des potentiell hohen Schadenspotentials auf hochwasserangepasste Nutzungen und Bauweisen hingewirkt werden. Entsprechend den Hochwassergefahrenkarten Rhein der BR Köln (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2019) ist bei einem HQ_{100}-Ereignis die Betroffenheit insbesondere bebauter Bereiche der Innenstadt und einiger Freiflächen in Urfeld/ Keldenich gegeben. Bei einem HQ_{extrem}-Ereignis ist eine hohe Betroffenheit der vorgenannten Bereiche, zusätzlicher bebauter Gebiete und Freiflächen in Urfeld/Keldenich/Berzdorf sowie einiger unbebauter ASB-/GIB-Bereiche in diesen Ortsteilen gegeben[1]. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die Stellungnahme der Stadt Wesseling zum Entwurf des Regionalplans vom 25.03.2022 beschlossen. Durch die Regionalplanungsbehörde werden derzeit die Stellungnahmen ausgewertet.

2.5.3 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung hat gemäß § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen. Dabei werden die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 11 BNatSchG in Landschaftsplänen der Kreise bzw. kreisfreien Städte dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Ziele sind bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen zu beachten.

Das Stadtgebiet von Wesseling liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises, der am 03.07.1990 rechtskräftig und mit Bekanntmachung der 11. Änderung am 16.10.2018 zuletzt geändert worden ist. Entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes NRW enthält der Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ Entwicklungsziele für die Landschaft, Festsetzung von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen, die Zweckbestimmungen für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die flächenbezogenen Schutzbestimmungen von Bedeutung, denn die räumliche Abgrenzung der Naturschutzgebiete (NSG), der geschützten Landschaftsbestandteile (GLB) und der Landschaftsschutzgebiete (LSG) stellen wichtige planerische Vorgaben für die künftige Nutzung des Raumes dar. Vor allem die NSG und GLB sind aufgrund ihrer hohen ökologischen und landschaftlichen Bedeutung vor anderweitigen Nutzungsansprüchen zu sichern. Auch in den LSG sind nur solche Maßnahmen zulässig, die den Charakter des Gebietes nicht verändern und dem besonderen Schutzzweck des LSGs nicht zuwiderlaufen. Daher werden diese Schutzgebiete als nachrichtliche Übernahme in den FNP übernommen und im Rahmen der geplanten räumlichen Entwicklung der Stadt Wesseling berücksichtigt.

[1] Alle ermittelten Überflutungsgefahren für NRW sind unter www.uvo.nrw.de und www.elwasweb.nrw.de interaktiv abrufbar.

2.5.4 Regionale 2010

Im Jahr 2010 fand die Regionale des Landes NRW in der Region Köln / Bonn statt. Die beteiligten Städte Köln, Bonn und Leverkusen sowie der Rheinisch-Bergische Kreis, der Oberbergische Kreis, der Rhein-Sieg-Kreis und der Rhein-Erft-Kreis waren aufgerufen, sich zu den Themen „Wachstum und Wandel gestalten“, „Stadt und Region zum Fluss“, „Kulturlandschaftsnetzwerk“, „Kulturelles Erbe“, „Ressourcen-Landschaften für die Region“ und „Impulse für den Standort“ mit besonderen Projekten zu präsentieren.

:gesamtperspektive

Die Stadt Wesseling war mit der „:gesamtperspektive Wesseling“ im Rahmen der Regionale 2010 städtebauliches Schwerpunktprojekt des Rhein-Erft-Kreises. Im Rahmen des Projektes wurde ein planerischer Leitfaden zur Profilierung der Innenstadt erarbeitet. Er umfasst die Neugestaltung des Rheinufers, die Neugestaltung der Innenstadt und die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes.

Die Neugestaltung des Rheinufers wurde im Zeitraum von 2010-2015 umgesetzt. Um die Neugestaltung Wesselings vom Rheinufer in die Innenstadt fortzuführen, wurde ab 2013 der Projektbereich „Neugestaltung Innenstadt“ mit den beiden Bauabschnitten „Fußgängerzonen Flach-Fengler-Straße und Bahnhofstraße“ konkretisiert. Die Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzonen wurden im Sommer 2016 abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Planungskonzeption zur Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes einschließlich der Umnutzung des historischen Bahnhofsgebäudes ab 2017 wird die nachhaltige funktionale Aufwertung des zentralen Innenstadtraums bis heute konsequent weitergeführt.

Abbildung 10: Darstellung der :gesamtperspektive 1.0 bis 3.0 (STADT WESSELING 2016)

Regiogrün

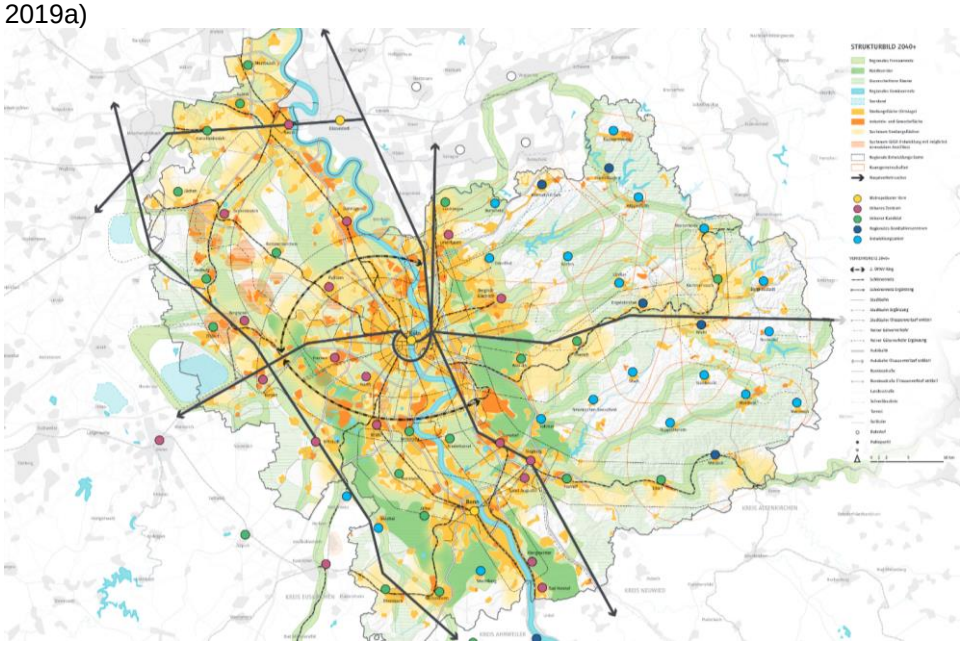
Mit dem Projekt „RegioGrün“[1] wurde im Rahmen der Regionale 2010 ein strategisches Konzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von Freiflächen erarbeitet, das aufbauend auf den beiden Kölner Grüngürteln die Erftaue, die Ville und das Bergische Land über radiale Freiraumkorridore verbindet und somit einen dritten Grüngürtel schafft. Die Stadt Wesseling liegt innerhalb des Korridors „Die Rheinischen Gärten“, der insbesondere durch den Obst- und Gemüseanbau geprägt ist und die Verbindung der Regionaleprojekte „RegioGrün“ und „Grünes C“ darstellt. Zentrale Elemente des Freiraumkorridors im Stadtgebiet von Wesseling sind die Freiräume Am Palmersdorfer Bach, die bereits umgesetzten und geplanten Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Kiesabgrabungen, der Entenfang und der Landschaftspark Eichholz.

2.5.5 Agglomerationskonzept und -programm

Mit dem Agglomerationskonzept[2] und der Regionalen Klimawandelvorsorgestrategie[3] hat der Region Köln/Bonn e.V. im Jahr 2019 zwei übergeordnete Dachstrategien vorgelegt, die zur mittelfristigen Sicherung der räumlichen Entwicklungsfähigkeit der Region beitragen sollen. Das in einem kooperativen Dialog- und Planungsprozess erarbeitete Strukturbild soll eine Zukunftsperspektive zur sektor- und akteursübergreifenden kooperativen Raumentwicklung über das Jahr 2040 hinaus aufzeigen. Mit der regionalen Klimawandelvorsorgestrategie sollen die Anpassungen an unvermeidbare Folgen des Klimawandels konkret im kommunalen und regionalen Handeln verankert und Anpassungskapazitäten vor Ort erhöht werden.

Zur Konkretisierung und Umsetzung des Agglomerationskonzeptes wurde durch den Region Köln/Bonn e.V. das Agglomerationsprogramm[4] erarbeitet und 2022 vorgelegt. Die Zielsetzungen und Kernaufgaben für den zukunftsfähigen, räumlichen Umbau der Region bilden dabei 7 Programmlinien, die in ihren jeweiligen thematischen Schwerpunkten, die für die Region zukunftsrelevanten Herausforderungen und Aufgabenstellungen aufgreifen.

Abbildung 11: Agglomerationskonzept: Strukturbild 2040+ (REGION KÖLN/BONN E.V 2019a)



[1] https://www.regio-gruen.de/
[2] https://www.agglomerationsprogramm.de/konzept/agglomerationskonzept
[3] https://www.agglomerationsprogramm.de/konzept/klimawandelvorsorgestrategie
[4] https://www.agglomerationsprogramm.de/

2.5.6 S.U.N. – Netzwerk

Das Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.)[1] ist eine Kooperation der Städte Köln, Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim, Wesseling, Dormagen und der Gemeinde Rommerskirchen sowie des Rhein-Erft-Kreises. Hervorgegangen ist das Netzwerk aus einem Projektaufruf des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2016, in dem Stadtumlandverbünde dazu aufgefordert wurden, interkommunale Zukunftskonzepte zu erarbeiten. Ziel des S.U.N. ist die Etablierung neuer Arbeits- und Entscheidungsstrukturen sowie die Erarbeitung und Umsetzung einer Handlungsagenda, mit der das Leitbild „zusammenWACHSEN“ in konkrete Projekte übersetzt wird.

Bisher konnten u.a. im Rahmen der Leitstrategie „mobilVERNETZEN“ auf Grundlage einer einheitlichen Definition konkrete Standorte für Mobilstationen identifiziert und entwickelt werden. Mit dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Forschungsprojekt „NACHWUCHS“ wurde das Ziel verfolgt, nachhaltige Siedlungsmodelle zu entwickeln, die sowohl flächensparend und gleichzeitig attraktiv als auch kompatibel mit der Landwirtschaft sind.

Die Stadt Wesseling bemüht sich im Rahmen der unterschiedlichen regionalen Netzwerke um eine intensive interkommunale Abstimmung und eine Stärkung kommunaler Positionen gegenüber übergeordneten Planungsebenen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Umsetzung interkommunaler und regionaler Projekte zur Lösung von Problemen, die alleine auf der örtlichen Ebene nicht wirkungsvoll angegangen werden können.

Abbildung 12: Projektlandschaft S.U.N. (RHEIN-ERFT-KREIS 2017)

[1] https://www.stadt-umland-netzwerk.de/

3 GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

In dem Abschnitt sollen die Ausgangsbedingungen und Entwicklungsziele für die Stadtentwicklung und daraus resultierende Vorgaben für die Darstellung des Flächennutzungsplanes erläutert werden. Grundlage dafür sind die vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge.

3.1 Räumliches Leitbild Wesseling 2040

3.1.1 Räumliches Leitbild

Um mit den unterschiedlichen Fachbereichen aus der Verwaltung, der Politik sowie den Bürgerinnen und Bürgern eine gemeinsame Verständigung darüber zu ermöglichen, in welche Richtung sich die Stadt Wesseling langfristig entwickeln soll, wurde als Vorstufe zum formellen Planverfahren der Prozess für die Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes „Wesseling 2040“ angestoßen.

Abbildung 13: Räumliches Leitbild „Wesseling 2040“

Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse des Stadtgebietes wurden unter Beteiligung der Fachämter sowie unter Berücksichtigung bereits vorliegender Fachplanungen zunächst übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung abgeleitet und in drei Zukunftsszenarien übertragen. Diese sollten aufzeigen, welche Handlungsmöglichkeiten und Alternativen bestehen, um die zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre, wie beispielsweise die anhaltend hohe Nachfrage nach Siedlungsflächen, zunehmende Verkehrsbelastungen oder den Klimawandel zu bewältigen und welche konkrete Auswirkungen die jeweiligen Entscheidungspfade auf die räumliche Entwicklung der Stadt Wesseling haben. Die Szenarien wurden im Rahmen eines interfraktionellen Workshops am 19.09.2018 gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertreten aus der Politik sowie in einem Bürgerworkshop am 09.05.2019 mit der Öffentlichkeit diskutiert.

Das Ergebnis der Szenariendiskussion sowie die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsprozess wurden in einem räumlichen Leitbild zusammengefasst, das die Grundsätze der räumlichen Entwicklung der nächsten Jahre widerspiegelt. Das Leitbild setzt sich aus **5 räumlichen Grundsätzen** zusammen, die jeweils die in den Szenarien beschriebenen Themenfelder Wohnen, Wirtschaft, Freiraum und Verkehr aufgreifen.

Grundsatz I „Kompakte Stadt“ gibt den Rahmen für die künftige Siedlungsflächenentwicklung vor. Kernaussage ist dabei, dass Wesseling auf großflächige Siedlungsausweisungen im Außenbereich verzichtet und künftige Flächenbedarfe möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs nachzuweisen sind. Das räumliche Leitbild definiert deshalb klare Grenzen des Siedlungsbereichs, die eine Zersiedelung des Landschaftsraumes verhindern und ausreichend Flächen für Landwirtschaft sowie Freizeit und Erholungsnutzung sichern soll. Durch eine klare Siedlungsabgrenzung soll aber auch erreicht werden, dass der Siedlungsraum sinnvoll arrondiert und das kompakte Siedlungsgefüge gestärkt wird.

<u>Fazit für den Flächennutzungsplan</u>
Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Wesseling sowie unter Berücksichtigung der Bedarfsprognosen bis 2040, werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes Siedlungserweiterungen erforderlich. Diese sind ent-

sprechend dem Grundsatz der „Kompakten Stadt“ so anzuordnen und zu gestalten, dass bestehende Siedlungsstrukturen abgerundet, ergänzt und zusammenhängende Landschaftsräume erhalten bleiben. Für diese Flächen bestehen jedoch unterschiedliche Einschränkungen (bspw. zum Landschaftsschutz, Freizeit- und Erholungsnutzung, landwirtschaftliche Nutzungen, etc.), die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen und gegeneinander gerecht abzuwägen sind.

Grundsatz II „Vielfältige Quartiere und Nachbarschaften“ trägt dem Wunsch der Politik und der Bürger nach einer kleinteiligen Funktionsmischung Rechnung. Grundgedanke ist dabei, dass sich die einzelnen Quartiere entsprechend ihrer jeweiligen Stärken ergänzen und damit die Voraussetzung geschaffen wird, dass die Bürger*innen von ihrem jeweiligen Wohnort Einrichtungen des täglichen Bedarfs, den Arbeitsplatz oder auch Freizeiteinrichtungen innerhalb kürzester Zeit erreichen. Im Räumlichen Leitbild wurden 6 Siedlungstypen unterschieden, die entsprechend ihrer Eigenart bestimmte Rollen und Aufgaben übernehmen und sich so gegenseitig ergänzen sollen.

- Innenstadt: Die Innenstadt ist das Aushängeschild von Wesseling und zentrale Anlaufstelle für alle Einwohner*innen mit vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten. Diese Qualitäten gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei gilt es insbesondere Entwicklungspotenziale für Gastronomie, Dienstleistung und Kultur als Ergänzung zu den bestehenden Einzelhandelsangeboten zu definieren und weitere Nutzungen in das bestehende Gefüge zu integrieren.

- Innenstadtrand: Die kompakten und vielfältigen Siedlungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt werden in ihrer Standortqualität als attraktive Wohnadressen gesichert und im Hinblick auf ihre Nutzungsmischung als besondere städtische Qualität weiterentwickelt. Darüber hinaus sollen vorhandene Freiraumstrukturen gesichert und aufgewertet werden.

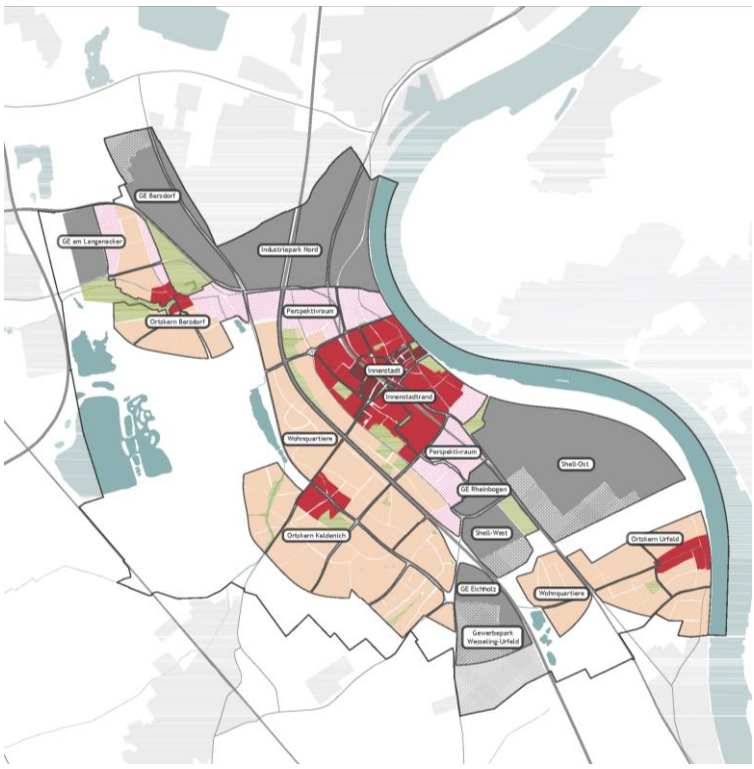
- Ortskerne: Die Ortskerne Berzdorf, Keldenich und Urfeld bilden den ursprünglichen Charakter der Ortsteile ab, der in seiner Lesbarkeit, beispielsweise durch Baudenkmäler, Dorfplätze oder auch Kirchen, teilweise noch erhalten ist. Diese ursprünglichen Siedlungsstrukturen sind zu sichern und als zentrale Kristalisationspunkte für die Bürger vor Ort weiterzuentwickeln.

- Wohnquartiere: In den Wohnquartieren gilt es die Qualitäten des Wohnungsbestandes zu sichern und durch die Aktivierung von Brachflächen, Baulücken oder die Unterstützung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen weiterzuentwickeln. Die verdichteten Wohnquartiere aus den 1960er bis 1980er Jahren sind insbesondere im Hinblick auf den Wohnungs- und Gebäudebestand sowie die Freiraumversorgung aufzuwerten und zu modernisieren. Eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre wird es sein, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartiere durch ergänzende Mobilitätsangebote oder die Optimierung von Wegebeziehungen besser ins Stadtgefüge einzubinden und durch zusätzliche wohngebietsbezogene Nutzungsstrukturen zu beleben. Die Wohnquartiere sind darüber hinaus ein wichtiger Baustein zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, was jedoch die Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen und Wohnungsgesellschaften erfordern.

- Gewerbe- und Industriequartiere: Die Gewerbe- und insbesondere die Industriegebiete haben über Jahrzehnte das Image der Stadt Wesseling geprägt. Als einer der zentralen Wirtschaftsstandorte in der Region bietet Wesseling auch künftig die räumlichen Voraussetzungen für hochwertige Arbeitsplätze in einem attraktiven Umfeld. Neben der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte, bedarf eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung ebenso

neuer Typologien von Gewerbegebieten. Um die Belastung der Innenstadt und der Ortsteile so gering wie möglich zu halten, liegen die geeigneten Suchräume im unmittelbaren Bereich der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur.

- Perspektivräume: Eine der wichtigsten Alleinstellungsmerkmale und Qualitäten der Stadt Wesseling ist die enge Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstandort. Um diese Qualitäten weiterzuentwickeln, kommt den Räumen zwischen Industrie- und Wohngebieten eine Schlüsselrolle bei der künftigen Entwicklung der Stadt Wesseling zu. Insbesondere im Hinblick auf den Wandel der Arbeitswelt bieten diese Bereiche die Möglichkeit, durch die Ergänzung der bestehenden, bestandsgeschützten Wohnlagen mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen, die Voraussetzungen für vielfältige und attraktive gemischt genutzte Quartiere zu schaffen. Hierfür gilt es in den nächsten Jahren gemeinsam mit den Eigentümer*innen und der Industrie Ideen zu entwickeln und langfristige Umsetzungsstrategien zu erarbeiten.



<u>Fazit für den Flächennutzungsplan</u>
Zentrale Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, durch die Darstellung geeigneter Bauflächen im ausreichendem Umfang eine möglichst ausgewogene Entwicklung des Wohnungsbestandes für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten, das sowohl den vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten einräumt und gleichzeitig Flächen für die Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen bietet. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vielfältigen Nutzungen innerhalb der einzelnen Siedlungstypen, werden im Flächennutzungsplan u.a. die im Masterplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche, bestehende und faktische Sondergebiete sowie Anlagen und Einrichtungen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und des privaten Bereichs sowie Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Ein weiterer Schwerpunkt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Überprüfung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Siedlungsbereiche im unmittelbaren Umfeld der Industriebetriebe. Zur Berück-

sichtigung sevesorechtlicher Belange soll, beispielsweise durch die Rücknahme bisher nicht in Anspruch genommener Wohn- und auch Gewerbeflächen, so weitgehend wie möglich dem Erfordernis Rechnung getragen werden, zwischen den Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Sicherheitsabstände zu wahren. Mit der Darstellung Gemischter Bauflächen oder durch die Darstellung von Sonderbauflächen soll ein weiteres Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Betriebsbereiche vermieden und neben der Sicherung von unter Bestandsschutz stehenden schutzbedürftigen Nutzungen gleichzeitig eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Quartiere im unmittelbaren Umfeld der Industriebetreibe aufgezeigt werden.

Grundsatz III „Grüner Ring“ ist die Verbindung der beiden übergeordneten Landschaftsräume in Wesseling zu einem die Stadt umgebenden durchgängigen Freiraumsystem, das sowohl die Ansätze des regionalen Freiraumkonzeptes „RegioGrün“ als auch bereits bestehende städtische Grünprojekte integriert und weiterentwickelt.

- Landschaftszone östlich von Berzdorf und Grünzug Palmersdorfer Bach: Der Sicherung der „Grünen Fuge“ zwischen Berzdorf und Brühl kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie das Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete von Brühl und Wesseling verhindert und so die Durchgängigkeit des einzigen Freiraumkorridors zwischen Köln und Bonn in Nord-Südrichtung gewährleistet. Aufgrund der vorhandenen Strukturen bietet der Bereich Potentiale zur Schaffung vielfältiger Lebensräume für eine Biotopvernetzung durch natürliche Sukzession. Durch das Anlegen neuer Wege können die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete an attraktive Freiräume angebunden werden, die zur Verbesserung der Standortqualität und zur Adressbildung beitragen. Gleichzeitig soll dadurch die Durchgängigkeit in Nord-Süd-Richtung hergestellt werden.

- Seenlandschaft: Nach der Auskiesung der großflächigen Abgrabungsbereiche im westlichen Stadtgebiet von Wesseling sieht die Rekultivierungsplanung die Entwicklung einer Seenlandschaft mit Erholungsfunktion vor. Der Landschaftsraum an der Stadtgrenze zu Brühl ist langfristig zu sichern und die Entwicklung an dieser Zielstellung auszurichten und weiter zu konkretisieren.

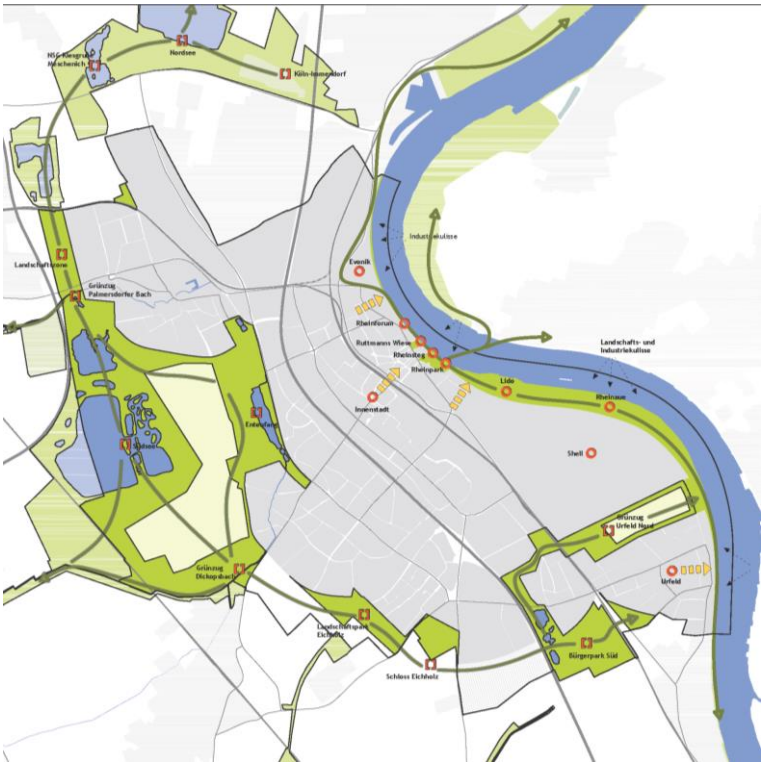
- Entenfang und Bürgerpark Nord: Der Entenfang ist als überregional bedeutender Freiraum langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sind konkurrierende Freizeit- und Erholungsnutzungen auf der einen und die Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz auf der anderen Seite in Einklang zu bringen. Um den Nutzungsdruck auf die Fläche zu verringern und die Biotopstrukturen weiter zu optimieren, soll das Gebiet weiter nach Westen bis zur Terrassenkante des Altrheins erweitert werden.

- Grünzug Dickopsbach und Dickopshof: Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde deutlich, dass die Freiraum- und Landschaftsstrukturen um den Dickopshof langfristig erhalten werden sollen. Neben der Verbesserung der Zugänglichkeit und Durchwegung steht dabei insbesondere die weitere Anreicherung und Gliederung der großräumigen, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Vordergrund. Darüber hinaus sollen die bestehenden Freiräume und Landschaftsstrukturen um den Dickopsbach weiter ergänzt und ausgebaut werden.

- Landschaftspark und Schloss Eichholz: Der Landschaftspark Eichholz soll in seiner Ausgleichs- und Erholungsfunktion insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete gesichert und aufgewertet werden. In Verbindung mit den geplanten Siedlungsarrondierungen im Bereich Maarhof und Staffelsweg kann der Bereich weiter nach Norden und Westen ausgedehnt werden.

- Bürgerpark Süd: Das Freiraumkonzept für den Bürgerpark-Süd wird derzeit erarbeitet. Künftig soll der Bereich rund um das Wasserwerk Urfeld als Landschaftspark entwickelt werden, der für die benachbarten Wohngebiete Erholungs- und Freizeitangebote bietet, zur Biotopvernetzung beiträgt und Bestandteil der stadtweiten Ausgleichskonzeption ist.

- Freiraumkorridor Urfeld Nord: Zwischen dem Werksgelände der Shell und dem nördlichen Siedlungsrand von Urfeld soll langfristig ein Freiraumkorridor erhalten bleiben, der sich von der Waldsiedlung im Westen bis zu den Urfelder Weiden am Rhein erstreckt. In dem Bereich finden sich wertvolle Böden, die sich besonders gut für landwirtschaftliche Nutzungen eignen. Diese natürlichen Gegebenheiten sowie die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich sollen langfristig erhalten werden. Punktuelle Begrünungen und Aufwertungsmaßnahmen sollen die Landschaft strukturieren und dazu beitragen, dass die Siedlungsränder besser in den Landschaftsraum eingebunden werden.



<u>Fazit für den Flächennutzungsplan</u>
Im Flächennutzungsplan werden die übergeordneten öffentlichen Freiräume am Siedlungsrand als Grundgerüst des „Grünen Rings“ durch die Darstellung von Grünflächen und Wald gesichert und weiterentwickelt. Mit der Darstellung von Flächen für den Naturschutz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB soll die Landschaftsplanung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes integriert und Ausgleichsflächen gesichert werden, die durch Eingriffe in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erforderlich werden.

Grundsatz IV „Vernetzte Stadt“ trägt der Tatsache Rechnung, dass innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur nur wenige flächenhafte Freiräume vorhanden sind. Möglichkeiten die innerstädtische Freiraumversorgung zu verbessern werden dabei insbesondere in den Straßen und Plätze gesehen, die sozusagen als „grüne Infrastruktur“ die innerstädtischen Quartiere mit den angrenzenden Landschaftsräumen vernetzen sollen.

<u>Fazit für den Flächennutzungsplan</u>
Vorhandene Innerstädtische Freiräume werden im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und planungsrechtlich gesichert. Die Begrünung von Straßen und Plätzen sowie die Vernetzung der Siedlungsbereiche mit dem Landschaftsraum besitzt für die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes nur eine untergeordnete Relevanz und wird in informellen Konzepten, wie beispielsweise dem Baumkonzept oder auf Bebauungsplanebene, weiter konkretisiert.

Grundsatz V „Mobile Stadt“ zielt auf eine Neuausrichtung der Mobilität und eine Optimierung der Verkehrswege. Künftig sollen in Wesseling möglichst viele Alternativen zum MIV geschaffen und damit die Lebensqualität in den Quartieren verbessert werden.

Fazit für den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen für den überörtlichen und den örtlichen Hauptverkehr dargestellt. Dazu zählen neben der Autobahn, den Landes- und Kreisstraßen auch die Bahntrassen der Stadtbahnlinie und die dazu gehörenden bestehenden und geplanten Haltepunkte. Eine weitere Konkretisierung von Verkehrswegen und Mobilitätsangeboten werden in informellen Verkehrskonzepten (u.a. Verkehrs- und Parkraumkonzept Innenstadt, Verkehrskonzept Berzdorf, Radverkehrskonzept) konkretisiert. Der Ausbau von Mobilstationen erfolgt bereits im Rahmen des S.U.N.-Projekts zu Mobilstationen und hat für die Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls keine Relevanz.

3.2 Wohnen

Die folgenden Aussagen zur Einwohnerentwicklung stützen sich auf Daten vom Land NRW (IT.NRW) sowie auf Prognosen zur Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung, die von IT.NRW und von empirica ag im Auftrag der Stadt Wesseling ermittelt wurden (EMPIRICA AG 2017).

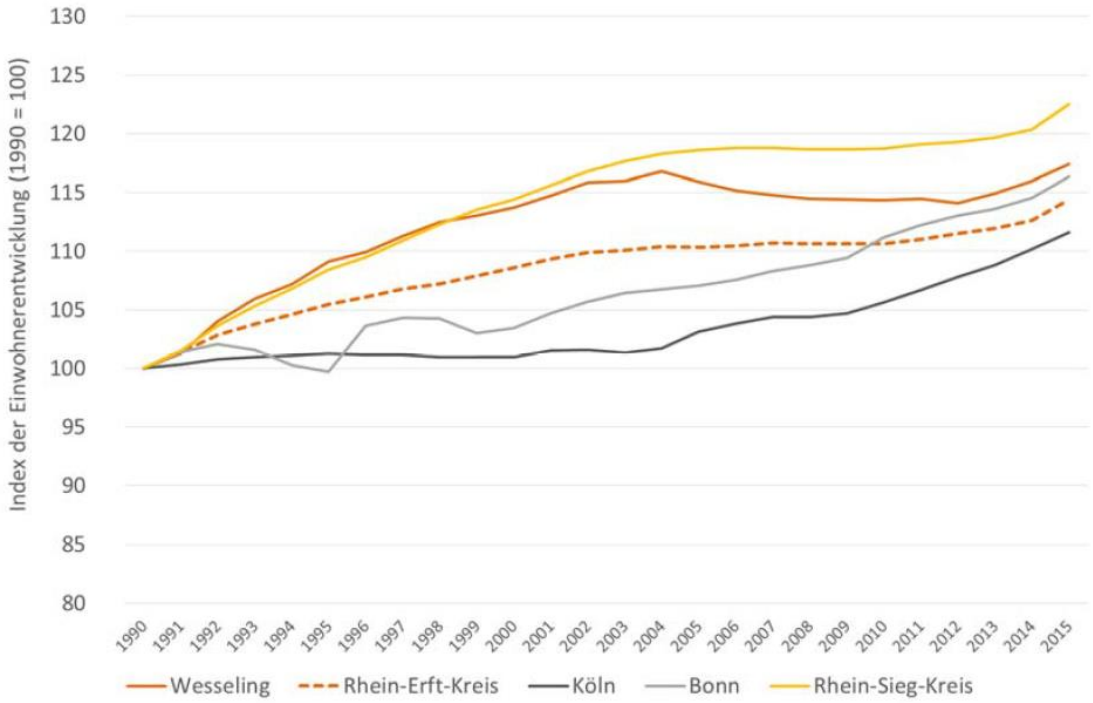
Die Stadt Wesseling führt eine eigene Einwohnerstatistik auf Datengrundlage der KDVZ, die von den Daten des Landes abweicht. Dies begründet sich in der spezifischen Erfassung der Bewohnerstatistiken durch die jeweiligen Behörden während der Volkszählung 1987 und des Zensus 2011 sowie der darauf aufbauenden Fortschreibungen. Darüber hinaus sind in den kommunalen Daten Nebenwohnsitze erfasst, während die Landesdaten lediglich die Bevölkerung am Hauptwohnsitz abbildet.

Um die Vergleichbarkeit mit Werten für das Land und den Kreis zu ermöglichen, aber auch zur besseren Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes, hat sich die Stadt Wesseling für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe auf Grundlage der Daten des Landes (IT.NRW) entschieden.

3.2.1 Einwohnerstruktur und Einwohnerentwicklung

Die Stadt Wesseling zählte Ende 2015 rd. 36.000 Einwohner. Bis 2012 profitierte Wesseling nicht vom Bevölkerungszuwachs im Rhein-Erft-Kreis und in der gesamten Köln-Bonner Region in den 2000er Jahren. Die Stadt hat über weite Strecken der 2000er Jahren Einwohner verloren. Erst seit 2012 wächst die Einwohnerzahl wieder, zwischen 2012 und 2015 um rund 1.000 Einwohner (ca. 40% Flüchtlinge). Mit dieser Dynamik lag Wesseling (+2,9%) oberhalb des Kreiswachstums.

Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich 1990 – 2015
Quelle: EMPIRICA AG 2017



3.2.2 Bevölkerungsprognose

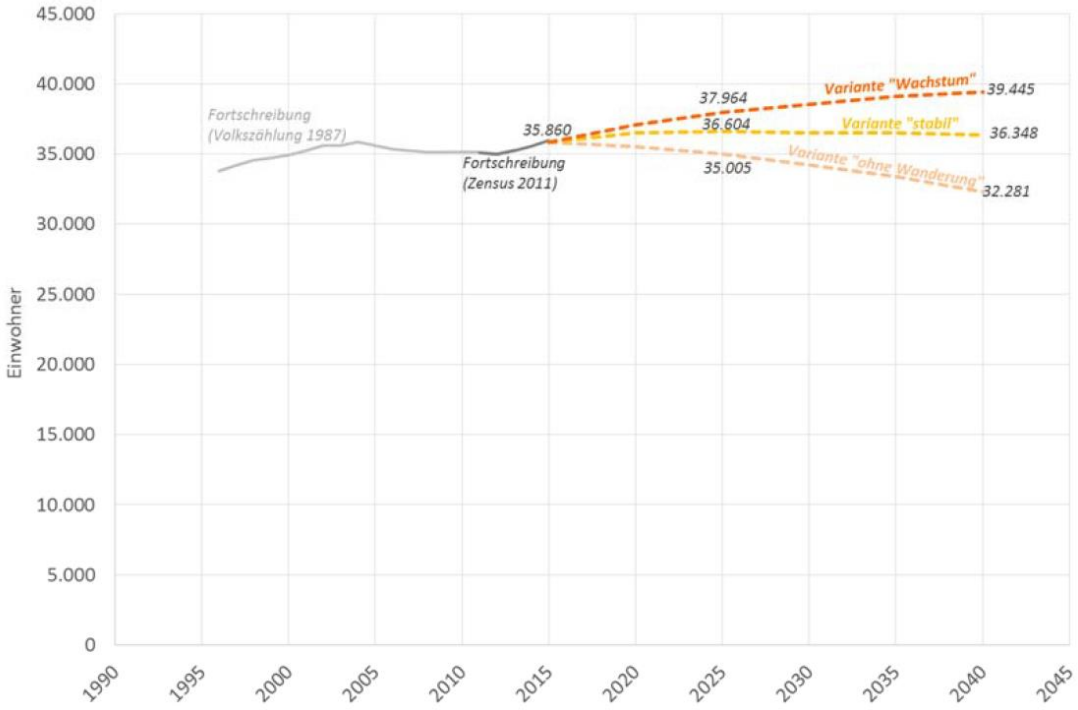
In Vorbereitung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch die empirica ag im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen (ebd.) die Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2040 ermittelt. Dabei wurden drei Varianten der künftigen Bevölkerungsentwicklung berechnet.

Die Variante „ohne Wanderung“ gibt wieder, wie sich die Bevölkerung in Wesseling entwickeln würde, wenn der Wanderungssaldo „0“, d.h. ausgeglichen ist. Die Variante verdeutlicht die Bedeutung der Wanderung für die Bevölkerungsentwicklung in Wesseling und wie sich die Bevölkerung nur durch Sterbe- und Geburtenfälle entwickeln würde. Im Ergebnis der Variante „ohne Wanderung“ würde die Einwohnerzahl allein aufgrund der Sterbeüberschüsse bis zum Jahr 2040 bezogen auf das Jahr 2015 um ca. 10 % auf dann rund 32.300 Einwohner sinken.

In der Variante „stabil“ wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Wesseling auf Basis des Wanderungsverhaltens der Jahre 2010 bis 2014 sowie unter Berücksichtigung der im Jahr 2015 aufgetretenen Flüchtlingsentwicklung berechnet. In dieser Variante bleibt die Einwohnerzahl von Wesseling über die meiste Zeit des Prognosezeitraums stabil. In kurzer Frist, d.h. bis 2020 steigt sie allerdings noch spürbar. Hier kommen die beiden in dieser Variante angenommenen Effekte „Zuwanderungsvolumen wie 2010 bis 2014“ und „Gewinne aus der Flüchtlingswanderung“ zusammen und überkompensieren die steigenden Sterbefallüberschüsse. Zwischen 2015 und 2020 steigt die Einwohnerzahl in der Variante „stabil“ noch um 1,8%, bleibt dann aber in den folgenden 20 Jahren stabil auf einem Niveau von rund 36.500 Personen. Es wird dabei angenommen, dass die Zuwanderung von Flüchtlingen nach 2020 nicht mehr so hoch ist wie in der Zeit um das Jahr 2015.

Die Variante „Wachstum“ lehnt sich an die Gemeindemodellrechnung für Wesseling von IT.NRW an, die einen sehr positiven und langfristigen Wachstumspfad für die Stadt darstellt. Grundlage hierfür sind insbesondere die Zuwanderungsvolumina der Jahre 2013 und 2014 die dazu führen, dass die Einwohnerzahl von Wesseling bis 2020 um 3,1% auf rd. 37.000 Einwohner und von 2021 bis 2025 um weitere 2,3% auf knapp 38.000 Einwohner steigt. Trotz steigender Sterbefallüberschüsse (die allerdings aufgrund der angenommenen kräftigen Wanderungsüberschüsse moderater ausfallen als in den beiden anderen Varianten) reichen die Wanderungsüberschüsse bis 2040 aus, dass die Einwohnerzahl von Wesseling langfristig zunimmt. Die Zuwächse werden ab 2030 von Jahr zu Jahr geringer. Im gesamten Prognosezeitraum von 2015 bis 2040 steigt die Einwohnerzahl von Wesseling in der Variante „Wachstum“ um 10%.

Abbildung 15: Varianten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Wesseling, 2015 - 2040
Quelle: EMPIRICA AG 2017



3.2.3 Haushaltsprognose

Grundlage für die Ermittlung der künftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Haushaltsprognose für die Varianten „Stabil“ und „Wachstum“ (ebd.).

Variante „Stabil“
Die Variante „Stabil“ ist dadurch gekennzeichnet, dass die Einwohnerzahl und damit auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2020 deutlich wachsen, die Wachstumsdynamik dann aber nachlässt. Da sich die Verkleinerung der Haushaltszahlen in Wesseling fortsetzt, wächst die Haushaltszahl bis 2020 stärker als die Bevölkerung und steigt nach 2020 trotz stabiler Einwohnerzahlen noch moderat an. Erst ab 2026 nimmt auch die Zahl der Haushalte in Wesseling nicht mehr zu.
Für die Nachfrage nach Wohnraum bedeuten diese im Zeitablauf unterschiedlichen Trends folgendes: Bis 2020 besteht noch quantitativer Neubaubedarf im nennenswerten Umfang. Der Anteil der qualitativen Neubaunachfrage liegt bei weniger als der Hälfte. Zwischen 2021 und 2025 geht die mengenmäßige Neubaunachfrage deutlich zurück und es wird vermehrt qualitative Neubaunachfrage wirksam. Ab 2026 gibt es nur noch qualitative Neubaunachfrage in Wesseling.

Die quantitative und qualitative Neubaunachfrage zusammen betrachtet, gibt es bis 2020 in Wesseling eine rechnerische Neubaunachfrage von 114 Wohneinheiten (WE) pro Jahr. Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage ab, erst auf 95 WE und ab 2026 auf 77 WE.

Ab 2026 wäre aufgrund dann nicht mehr steigender Haushaltszahlen kein mengenmäßiger Neubau mehr erforderlich. In der Realität wird aber auch dann noch Wohnraum im Neubau nachgefragt werden, weil die Qualitäten im Bestand aufgrund der in den Vorjahren geringer gewordenen Neubautätigkeit nach und nach gesunken sind und dazu führen, dass diese schlechten Qualitäten nicht mehr den Anforderungen der Wohnungsnachfrager entsprechen.

Dieser qualitativ nicht mehr adäquate Wohnraum wird dann langfristig leer stehen. Da die Qualitäten im Bestand in langer Frist sinken, kommt es zu der scheinbar paradoxen Situation, dass die qualitative Neubaunachfrage ab 2031 sogar steigt.
Im Ergebnis der Variante „Stabil“ ist im Zeitraum zwischen 2016 und 2040 eine zusätzliche Nachfrage nach 2.400 Wohneinheiten zu erwarten.

Variante „Wachstum“
Da die Einwohner- und Haushaltszahl in der Variante „Wachstum“ langfristig steigt, gibt es in Wesseling auch eine nachhaltige mengenmäßige Neubaunachfrage. Aufgrund des hohen Wachstumsdrucks können bis 2030, d.h. in den kommenden rund 15 Jahren, im Schnitt rd. 120 WE pro Jahr in Wesseling neu gebaut werden. Ab 2030 sinkt das Volumen auf knapp 100 WE pro Jahr. Auch wenn die Variante „Wachstum“ in hohem Maß durch einen mengenmäßigen Zuwachs der wohnungsnachfragenden Haushaltszahlen in Wesseling geprägt ist, lässt die Wachstumsdynamik ab 2030 sukzessive nach, so dass der Anteil der qualitativen Neubaunachfrage im Zeitablauf zunimmt. Es gilt das gleiche, wie in der zuvor dargestellten Variante: Qualitativ nicht mehr adäquater (d.h. den Präferenzen der Wohnungsnachfrager entsprechender) Wohnraum in Wesseling wird langfristig leer stehen – nur kommt es in der Variante „Wachstum“ später zu Leerständen als in der Variante „stabil“.

Im Ergebnis der Variante „Wachstum“ ist im Zeitraum zwischen 2016 und 2040 eine zusätzliche Nachfrage nach 2.900 Wohneinheiten zu erwarten.

Abbildung 16: zukünftige Neubaunachfrage im Stadtgebiet von Wesseling
Quelle: EMPIRICA AG 2017, eigene Darstellung

3.2.4 Aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 konnten die Voraussetzungen für die Entwicklung eines vielfältigen Angebotes unterschiedlicher Wohnquartiere geschaffen werden. Während beispielsweise derzeit mit dem „Rheintalquartier“ ein hochverdichtetes, urbanes Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entwickelt wird, konnte parallel dazu der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes „Eichholz“ erschlossen werden, in dem eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung unmittelbar am „Landschaftspark Eichholz“ die idealen Voraussetzungen für ein familiengerechtes Wohnangebot bietet.

Neben den bereits fertiggestellten bzw. in der Umsetzung befindlichen Wohnquartieren konnten andere Wohnprojekte im Rahmen von Bebauungsplanverfahren weiter konkretisiert werden. Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick zu den seit 2016 fertiggestellten Wohngebieten und zu den Wohnbauvorhaben, die aufgrund laufender Bauleitplanverfahren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bis 2025 fertiggestellt werden, bzw. seit der Datenerhebung 2016 bereits fertiggestellt wurden.

Tabelle 2: Übersicht aktuelle Wohngebietsentwicklung

	Lage	Ortsteil	Planungsrecht	Fläche in ha	Geplante Wohneinheiten
I	Rheintalquartier	Mitte	BP 1/114	4,5	500
II	Wohnquartier Ahrstraße	Mitte	BP 1/129 in Aufstellung		*184* (+30 im Vergleich zu heute)
III	Wohngebiet Eichholz (2.BA)	Keldenich	BP 2/93.2	14,6	250
IV	Wohnquartier Friedhofsweg	Keldenich	BP 1/16-1.Änd.	0,4	40
V	Baugebiet Akazienweg	Berzdorf	BP 3/127	0,8	50
VI	Wohngebiet Traunsteiner Straße	Berzdorf	BP 3/131	4,4	140
VII	Wohngebiet Fichtenweg / Tannenweg	Urfeld	BP 4/122	3,3	40
				Summe:	**1.050**

Mit einem Fertigstellungsvolumen von 1.050 Wohneinheiten im Zeitraum von 2016 bis 2025 bzw. von ca. 110 WE pro Jahr, ist der in der Haushaltsprognose dargestellte Entwicklungspfad der Variante „Wachstum“ als realistische Grundlage für die Abschätzung der künftigen Wohnbauflächenbedarfe im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes anzunehmen.

3.2.5 Wohnbauflächenbedarf bis 2040

Während im Zeitraum bis 2025 die absehbaren Wohnbaufertigstellungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu einem fortgesetzten Bevölkerungswachstum in Wesseling führen werden, muss die Nachfrage von bis zu 1.850 Wohneinheiten ab 2026 durch die Entwicklung bestehender Wohnbauflächenpotenziale (Flächenreserven) oder durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen gedeckt werden.

Für die Ermittlung bestehender Flächenpotenziale aber auch für die Abschätzung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs ist die Festlegung der Siedlungsdichte von grundlegender Bedeutung.

Die Dichtewerte werden als Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) ausgewiesen und geben Aufschluss darüber wie durchgrünt oder urban ein Wohnquartier ist. Im aktuell in Überarbeitung befindlichen Regionalplan Köln werden in Anlehnung an die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes folgende Dichtewerte für die gesamte Region formuliert:

Tabelle 3: Siedlungsdichten zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2021)

Siedlungsstrukturtyp	**Siedlungsdichte**	**Siedlungsdichte für Verteilung der Wohnbedarfe**
	Einwohner je km² Siedlungs- und Verkehrsfläche	*Wohneinheiten / ha*
Metropol	> 4.000	60
Hoch verdichtet	2.050 bis 4.000	40
Verdichtet	950 bis 2.050	30
Gering verdichtet	< 950	20

Wesseling wird durch die Regionalplanungsbehörde als hoch verdichteter Siedlungsstrukturtyp mit einem Zielwert von 40 WE/ha eingestuft. Die Stadt Wesseling vertritt jedoch die Auffassung, dass eine pauschale Zuordnung von Dichtewerten nicht zielführend ist, da Wesseling sowohl über hochverdichtete Innenstadtbereiche mit Dichtewerten über 40 WE/ha, als auch über Siedlungsbereiche mit deutlich geringeren Dichtewerten verfügt.

Obwohl eine möglichst hohe Siedlungsdichte aufgrund der Flächenknappheit in der Region unabdingbar ist, wurde unter anderem im Beteiligungsprozess zur Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes „Wesseling 2040“ deutlich, dass bei der Entwicklung zukunftsfähiger Wohnquartiere nicht nur allein die bauliche Dichte maßgebend ist. Für die Lebensqualität in den Wohnquartieren sind demnach ebenso stabile Nachbarschaften und soziale Ausgewogenheit, eine gute Anbindung und innovative Mobilitätskonzepte, oder auch der Zugang zu Bildungs- und Freizeitangeboten entscheidend.

Um zum einen die Identität der Ortsteile und Quartiere zu sichern und zum anderen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, werden zur Ermittlung der künftigen Siedlungsflächenbedarfe differenzierte, aus der jeweiligen Umgebung abgeleitete Siedlungsdichte zugrunde gelegt. Die Festlegung von Dichtewerten erfolgt im Rahmen der Eignungsbewertung (Analyse der Potenzialflächen in Steckbriefen). Für die Ermittlung der künftigen Wohnbauflächenbedarfe werden zunächst Dichtewerte zwischen 20 und 40 WE/ha angenommen.

Tabelle 4: Wohnbauflächenbedarf bis 2040

	Variante 1 „Stabil“	**Variante 2 „Wachstum“**
Bedarf an Wohneinheiten bis 2040	2.400	2.900
WE in Vorbereitung / Realisierung bis 2025	1.050	1.050
Nachfrage an WE zwischen 2026 und 2040	1.350	1.850
aufgelockerte Bebauung (20 WE / ha)	68 ha	93 ha
dichte Bebauung (40 WE/ha)	34 ha	46 ha
Gesamtflächenbedarf	**34 – 68 ha**	**46 – 93 ha**

Aus der Berechnung der unterschiedlichen Varianten mit den verschiedenen Dichtewerten ergibt sich eine Spannweite hinsichtlich des Gesamtbedarfs an Wohnbauflächen zwischen 34 und 93 ha.

3.2.6 Flächenreserven

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Sicherung und Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale und Reserveflächen kommt damit bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zur mittel- bis langfristigen Deckung der Wohnbauflächennachfrage eine besondere Bedeutung zu.

Neben einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich trägt die Qualifizierung bestehender Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur sowie zur Belebung und Aufwertung innerstädtischer Quartiere bei. Für Anwohner ist die Nutzung dieser Flächen für Wohnzwecke von Vorteil, da Geschäfte, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur im Quartier bzw. im Ortsteil gesichert, ungeordnete Flächen im Stadtbild vermieden sowie der Zuzug junger Familien und die Durchmischung älterer Wohngebiete gefördert werden. Neubürger ziehen in ein gewachsenes Viertel mit bereits vorhandener Infrastruktur. Investoren profitieren von kalkulierbaren Standortqualitäten und sparen Erschließungskosten.

Bestehende Reserveflächen sind deshalb im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes prioritär zu sichern. Da aufgrund unterschiedlicher Entwicklungshemmnisse, wie beispielsweise Eigentümerinteressen oder fehlender Erschließung große Unsicherheit im Hinblick auf eine mögliche Baulandentwicklung besteht und voraussichtlich nicht alle Reserveflächen entwickelt werden können, wird für die bestehenden FNP-Reserven ein Entwicklungspotential von 50 % der Flächen bis 2040 angenommen. Für die Baulücken wird die aus der Entwicklung der vergangenen Jahre abgeleitete Aktivierungsquote von 20 % übernommen (vgl. EMPIRICA AG 2017).

Tabelle 5: Übersicht Wohnbauflächenreserveflächen

Reserveflächen nach Ortsteilen

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in ha	
		Gesamt	davon für Bedarfsdeckung
Mitte			
W-1.1 Sebastianusstraße	§30 BauGB	*0,3*	**0,3**
W-1.3 Theodor-Körner-Straße	§30 BauGB	*0,3*	**0,3**
W 1.5 Römerstraße	FNP-Reserve	*0,3*	**0,2**
	Baulücken	*0,7*	**0,1**
		Summe:	**0,9**
Keldenich			
W-2.1 Kettelerstraße	§ 30 BauGB	*0,8*	**0,8**
W-2.2 Wiesenweg	FNP-Reserve	*0,3*	**0,1**
W-2.3 Talweg	FNP-Reserve	*0,5*	**0,3**
W-2.4 Pützstraße	§ 30 BauGB	*0,5*	**0,5**
W.2.5 Friedhofsweg	FNP-Reserve	*0,9*	**0,4**
W-2.6 An der Elsmaar	FNP-Reserve	*2,2*	**1,1**
W-2.7 Wagnerweg	FNP-Reserve	*0,4*	**0,2**
W-2.8 Amselweg	FNP-Reserve	*1,0*	**0,5**
Baulücken		*2,5*	**0,5**
		Summe:	**4,4**
Berzdorf			
W-3.1 Elisabethstraße	FNP-Reserve	0,4	**0,2**
W-3.2 Fuldastraße-West	FNP-Reserve	1,7	**0,9**
W-3.3 Fuldastraße-Ost	§30 BauGB	0,5	**0,5**
W-3.4 Lindenstraße	§30 BauGB	0,9	**0,9**
	Baulücken	1,5	**0,3**
		Summe:	**2,8**
Urfeld			
W-4.1 Am Felde	FNP-Reserve	1,0	**0,5**
W-4.9 Eburonenweg	FNP-Reserve	1,8	**0,9**
	Baulücken	3,4	**0,7**
		Summe	**2,1**

Übersicht: Reserveflächen Gesamtstadt

	Gesamtfläche	Entwicklung bis 2040	Reserve
§ 30 BauGB	3,3 ha	100%	**3,3 ha**
FNP-Reserven	10,5 ha	50%	**5,3 ha**
Baulücken	8,1 ha	20%	**1,6 ha**
Summe	**21,9 ha**		**10,2 ha**

Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

FNP-Reserven

Bebauungsplan-Reserven

aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

GRUNDLAGEN
Flächenreserven Wohnen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 || ohne Maßstab

3.2.7 Zusätzliche Wohnbauflächenbedarfe (Neudarstellungen)

Insgesamt wurden auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes rund 10 ha Wohnbauflächenpotentiale als Reserveflächen ermittelt. Diese Reserven werden auf die zuvor ermittelten Wohnbauflächenbedarfe angerechnet.

Der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich aus dem errechneten Wohnbauflächenbedarf bis 2040 abzüglich der bestehenden Reserveflächen. Im Ergebnis wären somit je nach Wachstumspfad und Siedlungsdichte zwischen 24 und 83 ha zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Tabelle 6: Wohnbauflächenbedarf (Neudarstellung)

	Variante 1 „Stabil“	Variante 2 „Wachstum“
Wohnbauflächenbedarf	34 - 68 ha	46 – 93 ha
- Flächenreserve	10 ha	10 ha
= Neudarstellung	**24 – 58 ha**	**36 – 83 ha**

Die Wohnbauflächenentwicklung seit 2016 hat verdeutlicht, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau liegt und der Wohnstandort Wesseling in der Region immer beliebter wird. Nach den Berechnungen von IT.NRW ist für den Rhein-Erft-Kreis und die gesamte Region Köln-Bonn langfristig mit einem nachhaltigen Bevölkerungswachstum zu rechnen, was sich ebenfalls auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Wesseling auswirkt.

Unter diesen Rahmenbedingungen und mit dem Ziel, die in den letzten Jahren begonnene positive Einwohnerentwicklung fortzusetzen, um den Alterungsprozess in der Bevölkerung zu bremsen, wird für die Neudarstellung von Wohnbauflächen der Zielwert der Variante „Wachstum“ angenommen, der in Abhängigkeit von der jeweiligen Siedlungsdichte zwischen 36 und 83 ha liegt. Die auf dieser Grundlage vorgenommene Ermittlung geeigneter Flächen wird im Abschnitt „Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes“ dargestellt.

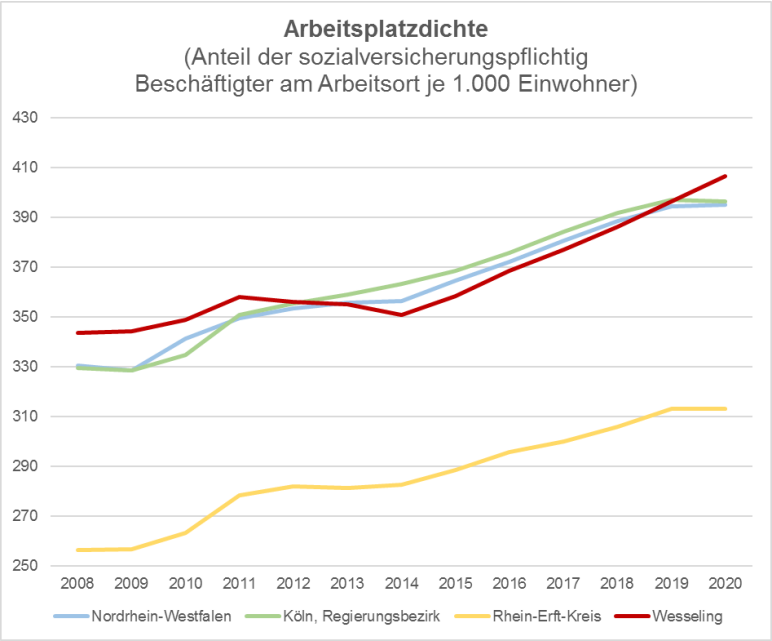
3.3 Gewerbe

Neben der Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Ermittlung und Bewertung von Gewerbeflächenpotenzialen ein wesentlicher Baustein des Flächennutzungsplanes. Zur Beurteilung der Wirtschaftsstruktur, der Beschäftigtensituation und der Gewerbeflächenentwicklung werden statistische Daten von IT.NRW[1], der Bundesagentur für Arbeit[2] sowie die Daten aus dem vorliegenden Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreises (WFG 2018) herangezogen. Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes wurde zudem ein „Fachbeitrag Wirtschaft“ (IHK 2017) erstellt. Ein eigenständiges kommunales Gewerbeflächenentwicklungskonzept liegt für Wesseling nicht vor.

3.3.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Im Stadtgebiet von Wesseling gab es zum 31.12.2020 insgesamt 14.936 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Mit 407 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner verfügt Wesseling damit über eine deutlich höhere Arbeitsplatzdichte als der Durchschnitt der benachbarten Städte im Rhein-Erft-Kreis (313) und auch in Bezug auf den durchschnittlichen landesweiten Arbeitsplatzbesatz (395).

Abbildung 17: Arbeitsplatzdichte Stadt Wesseling (IT.NRW, eigene Darstellung)

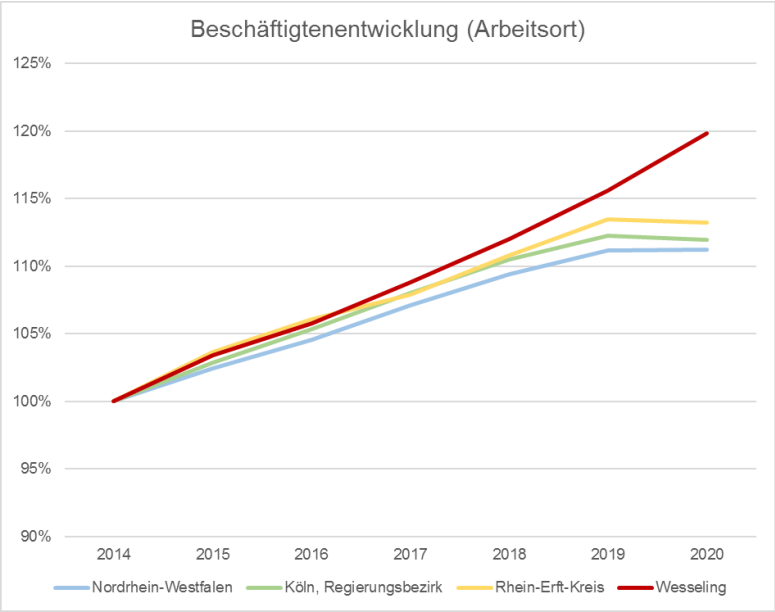


Als Standort mehrerer großer Industrieunternehmen ist das produzierende Gewerbe im Vergleich zu anderen Kommunen stärker vertreten. Etwa 51 % aller Beschäftigten sind in diesem Wirtschaftszweig tätig. 29 % der Arbeitsplätze entfallen auf den Dienstleistungsbereich und rund 20 % auf Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Die Land- und Forstwirtschaft hat mit weniger als 1 % der in Wesseling vorhandenen Arbeitsplätze nur eine untergeordnete Bedeutung.

[1] https://www.it.nrw/statistik/produkte-und-service/standardveroeffentlichungen/kommunalprofile
[2] https://statistik.arbeitsagentur.de/

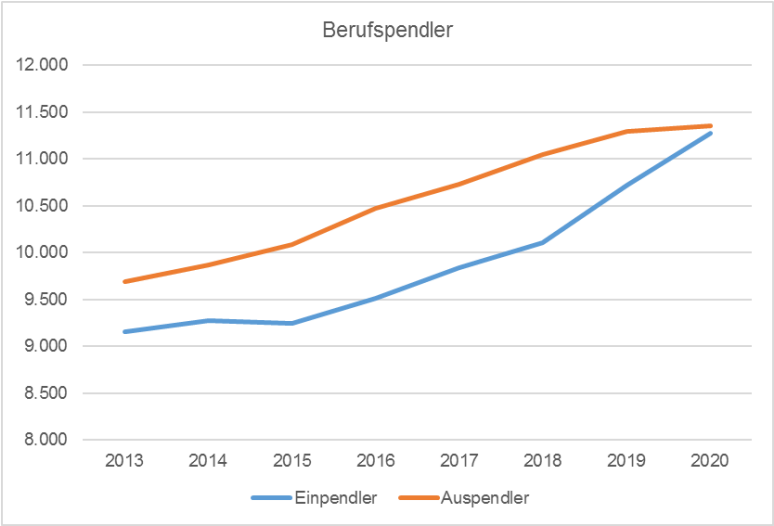
Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wesseling wird u.a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort deutlich. Wesseling profitierte überdurchschnittlich von dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung bis 2020. So lag der Zuwachs an Beschäftigungsverhältnissen im Zeitraum zwischen 2014 und 2020 bei 20 % und damit deutlich über dem Zuwachs im Rhein-Erft-Kreis (13 %) und im Land NRW (11 %).

Abbildung 18: Beschäftigtenentwicklung (IT.NRW, eigene Darstellung)



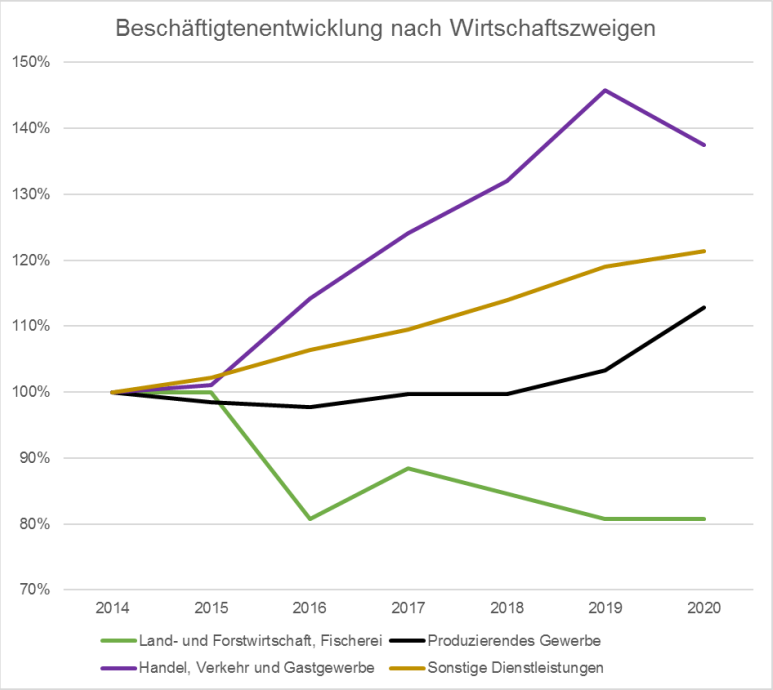
Ein weiterer Indikator für die Attraktivität Wesselings als Arbeitsstandort in der Region ist der zunehmend ausgeglichene Pendlersaldo. Während 2015 der Auspendlerüberschuss noch etwa 900 Beschäftigte betrug, verringerte sich dieser bis 2020 auf nur noch 80 Personen.

Abbildung 19: Berufspendler (IT.NRW, eigene Darstellung)



Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre wurde dabei jedoch nicht ausschließlich von Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe getragen. Insbesondere im Dienstleistungsbereich sowie im Handel und Verkehrsgewerbe konnten zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Abbildung 20: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftszweigen (Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung)



Von zentraler Bedeutung für die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre war dabei unter anderem die Verfügbarkeit eines breiten Gewerbeflächenangebotes, mit dem sowohl für die Erweiterung und Standortverlagerung Wesselinger Unternehmen, als auch für die Neuansiedlung von Firmen ausreichend Handlungsspielraum geschaffen werden konnte. Schwerpunkte der Gewerbeflächenansiedlung der vergangenen Jahre lagen im Umfeld des geplanten „Gewerbeparks Wesseling-Urfeld“ und im Bereich des „St.-Gobain-Geländes“. Neben Flächen für Unternehmen aus dem Großhandel, der Lagerhaltung und Logistik konnten insbesondere in dem innenstadtnahen Gewerbe- und Industriegebiet „St. Gobain“ auch Dienstleistungs- und Büronutzungen angesiedelt werden.

Abzüglich betrieblicher Flächenreserven verfügte die Stadt Wesseling im Jahr 2012 über 27 ha gewerblicher Bauflächen. Davon konnten bis Ende 2022 etwa 15 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich um Standorte, für die aufgrund unterschiedlicher Restriktionen, wie Immissionsschutz, fehlender Erschließung oder entgegenstehender Eigentümerinteressen, eine kurzfristige Entwicklung nicht möglich erscheint.

3.3.2 Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell

Zur Bestimmung der künftigen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, wird die sogenannte Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose angewandt (GIFPRO-Modell). Das Modell bestimmt den Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe über eine Unterscheidung nach Nutzungsart und Nutzungsanlass bzw. dem Ort der Realisierung. Mit dieser Methode kann zwar keine kurzfristig wirksame Flächennachfrage ermittelt werden, durch den Langfristcharakter werden aber Schwankungen der Nachfragesituation ausgeglichen und ein Gesamtflächenbedarf für einen längeren Zeitraum bestimmt. Das GIFPRO-Modell geht von einem Zusammenhang zwischen den gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten (grB) und der Nachfrage nach Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus.

Erwerbstätige
Wesseling verfügt über 14.936 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (svB; IT.NRW, Stand: 31.12.2020). Die Erwerbstätigen umfassen jedoch neben den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auch Verbeamtete, Selbständige, einschließlich mithelfender Familienangehöriger und geringfügig Beschäftigte. Da für die Anzahl der Erwerbstätigen in Wesseling keine statistischen Zahlen vorliegen, erfolgt eine Hochrechnung anhand des durchschnittlichen Verhältnisses von sozialversicherungspflichtige Beschäftigten zu Erwerbstätigen in NRW, das im Jahr 2020 ein Verhältnis von 1,35 aufwies (vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Arbeitskreis "Erwerbstätigenrechnung der Länder"[1]).

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte (GRB)
Um die Flächenbedarfe pro gewerbeflächenrelevanten Beschäftigtem zu ermitteln, wird jedem Wirtschaftszweig ein unterschiedlicher Anteil an Gewerbefläche zugrunde gelegt. Damit wird berücksichtigt, dass beispielsweise ein Arbeitsplatz im Bereich Dienstleistung / Verwaltung deutlich weniger Fläche in Anspruch nimmt, als ein Arbeitsplatz im produzierenden Gewerbe. Die gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen ergeben sich entsprechend dem GIFPRO-Ansatz anteilig für die Branchen produzierendes Gewerbe (100%), Handel und Verkehr (40%) sowie Dienstleistung / Verwaltung (10%).

Tabelle 7: Gewerberelevante Beschäftigte Stadt Wesseling 2020

Wirtschaftszweig	svB	Erwerbstätige (svB x 1,35)	Anteil grB in %	grB
Landwirtschaft	13	18	100	18
Produzierendes Gewerbe	8.132	10.978	100	10.978
Handel und Verkehr	2.872	3.877	40	1.551
Dienstleistungen / Verwaltung	3.919	5.291	10	529
Insgesamt	**14.936**	**20.164**		**13.076**

Beschäftigteninduzierter Flächenbedarf (BIF)
Der zusätzliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich zum einen durch mögliche Neugründungen von Unternehmen oder bei Standortverlagerungen aus einer anderen Gemeinde (Ansiedlungsbedarf) sowie durch Standortverlagerungen von Unternehmen innerhalb der Gemeinde oder durch die Erweiterung von Unternehmen (Verlagerungsbedarf).

[1] www.ak-etr.de, Abfrage vom Oktober 2022

Nach dem GIFPRO-Modell ist deshalb eine empirisch ermittelte Quote zu berücksichtigen, welche die Wahrscheinlichkeit anzeigt, mit der zusätzliche Beschäftigte durch die Ansiedlung und die Verlagerung bzw. Erweiterung von Unternehmen hinzukommen. Für die Abschätzung der künftigen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfe im Stadtgebiet von Wesseling wird eine Ansiedlungsquote von 0,3 je 100 Erwerbstätige und eine Verlagerungsquote von 0,7 je 100 Erwerbstätige berücksichtigt. Da ein Teil der durch Verlagerung freiwerdenden Flächen einer weiteren gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht, wird eine Reaktivierungsquote von 25 % berücksichtigt, die von dem zuvor ermittelten Verlagerungsbedarf abzuziehen ist. Die Quoten basieren auf üblichen Ansätzen und entsprechen der bisherigen Anwendungspraxis in NRW (ISB 2012).

Um die sich aus der Anzahl der zusätzlichen gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten ergebenden Flächenbedarfe zu ermitteln, wird eine Flächenkennziffer angesetzt, die den voraussichtlichen Flächenbedarf jedes Erwerbstätigen angibt. Die Bezirksregierung Köln hat auf Grundlage der Flächenerfassung im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings eine Flächenkennziffer von 292 m² je Erwerbstätigem für hoch verdichtete Siedlungsstrukturtypen ermittelt. Bezogen auf einen Planungshorizont bis 2040 ergibt sich damit ein rechnerischer Gesamtbedarf von rund 64 ha an gewerblichen Bauflächen.

Tabelle 8: Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2040

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte (GRB)	13.076
Ansiedlungsquote je 100 GRB	0,3
Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen	40
Verlagerungsquote je 100 GRB	0,7
Arbeitsplätze durch Verlagerungen	92
Flächenbedarf pro GRB	292
Neuansiedlungsbedarf pro Jahr in m²	11.680
Verlagerungsbedarf pro Jahr in m²	26.864
Freigesetzte und wiedernutzbare Flächen aus Verlagerungen (25 %)	-6.716
Gesamtbedarf gewerblicher Bauflächen pro Jahr in m²	31.828
Gesamtbedarf gewerblicher Bauflächen bis 2040 in ha (20 Jahre)	**64**

Die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans. Für die Stadt Wesseling hat die Bezirksregierung Köln einen Gesamtbedarf von 65 ha Gewerblicher Bauflächen bis 2043 ermittelt. Dabei handelt es ich um einen kommunalen Bedarf, der zusätzlich einen Planungszuschlag von 20 % umfasst.

Entsprechend den Zielen der Stadt, den regional bedeutenden Wirtschaftsstandort Wesseling zu sichern und auszubauen sowie durch neue Typologien von Gewerbegebieten zukunftsfähige Arbeitsplätze zu fördern, sollen vorhandene Bauflächen erhalten und durch gezielte Neuausweisungen bzw. Anpassungen bestehende Unternehmen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gefördert und Neuansiedlungen von Unternehmen ermöglicht werden. Die Ausschöpfung der Spielräume, die der Regionalplan vorgibt, trägt der herausragenden Stellung der Stadt Wesseling als Industriestandort Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig den hohen Wachstumsdruck der vergangenen Jahre in der Region Köln-Bonn.

3.3.3 Flächenreserven

Die Qualifizierung von gewerblichen Flächenreserven stellt insbesondere vor dem Ziel die Innenentwicklung weiter zu stärken und Flächen im Außenbereich zu schonen einen wesentlichen Baustein des Flächennutzungsplanes dar. Derzeit verfügt die Stadt Wesseling über gewerbliche Bauflächenreserven in einem Umfang von rund 79 ha. Diese Gesamtsumme setzt sich überwiegend aus vielen kleineren Teilflächen zusammen.

Eine größere zusammenhängende Reservefläche über 10 ha besteht lediglich südlich des Werksgeländes der Shell, wobei die Fläche aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht unmittelbar für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung steht. Hier plant die Shell die Entwicklung des sogenannten Energy-Campus, der einen wichtigen Baustein in der Transformationsstrategie des Unternehmens darstellt. Aufgrund der Entscheidung zum Bau der Rheinspange 553 in diesem Bereich bestehen jedoch Restriktionen, die zu einer Reduzierung der Gesamtfläche und zur Rücknahme gewerblicher Bauflächen geführt haben. Die genaue Abgrenzung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Shell als Eigentümerin der Fläche sowie dem Straßenbaulastträger nach Abschluss des derzeit laufenden Linienbestimmungsverfahrens im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.

Eine weitere gewerbliche Baufläche mit über 10 ha Gesamtgröße wurde im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wirksamkeit: 25.08.2023) südlich der Urfelder Straße gesichert. Hier plant die Wesselinger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (WEGE / Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wesseling) die Entwicklung eines nachhaltigen und innovativen Gewerbegebietes[1]. Mit der Entwicklung eines vielfältigen Angebotes an Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe, soll auf die anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Wesseling reagiert werden.

Von den insgesamt rund 79 ha gewerblichen Reservefläche sind ca. 47 ha betriebsgebundene Reserven. Unter der Annahme, dass die betriebsgebundenen Reserven in der Reserveflächenbilanzierung nur zur Hälfte angerechnet werden, ergibt sich ein zu bilanzierendes Reserveflächenpotenzial von 55 ha. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden zunächst alle gewerblichen Reserveflächen in die Darstellung übernommen und im Hinblick auf ihr tatsächliches Potenzial für eine Gewerbeflächenansiedlung vertiefend überprüft.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?29458

Tabelle 9: Übersicht gewerbliche Bauflächenreserveflächen

Bezeichnung	**Kategorie**	**Fläche in ha**	
		Gesamt	Bedarfsdeckung
Berzdorf			
G-3.1 Lindenstraße	§30 BauGB	6,1	**6,1**
G-3.2 RWE	§30 BauGB, betriebsgebunden	2,1	**1,0**
G-3.3 Curiestraße	§35 BauGB, betriebsgebunden	9,4	**4,7**
G-3.4 Basell-Rodenkirchner Straße	§§30, 35 BauGB, betriebsgebunden	4,5	**2,2**
G-3.5 Industriestraße	§30 BauGB	0,6	**0,6**
G-3.6 Basell-Bollenacker	§30 BauGB, betriebsgebunden	1,1	**0,6**
G-3.7 Basell	§30 BauGB, betriebsgebunden	5,5	**2,8**
G-3.9 EVA	§30 BauGB, betriebsgebunden	2,4	**1,2**
		Summe:	**19,2**
Urfeld			
G-4.2 Gewerbepark Wesseling-Urfeld	§ 35 BauGB	24,4	**24,4**
G-4.3 Shell-Süd	§35 BauGB, betriebsgebunden	22,4	**11,2**
		Summe:	**35,6**

Übersicht: Reserveflächen Gesamtstadt

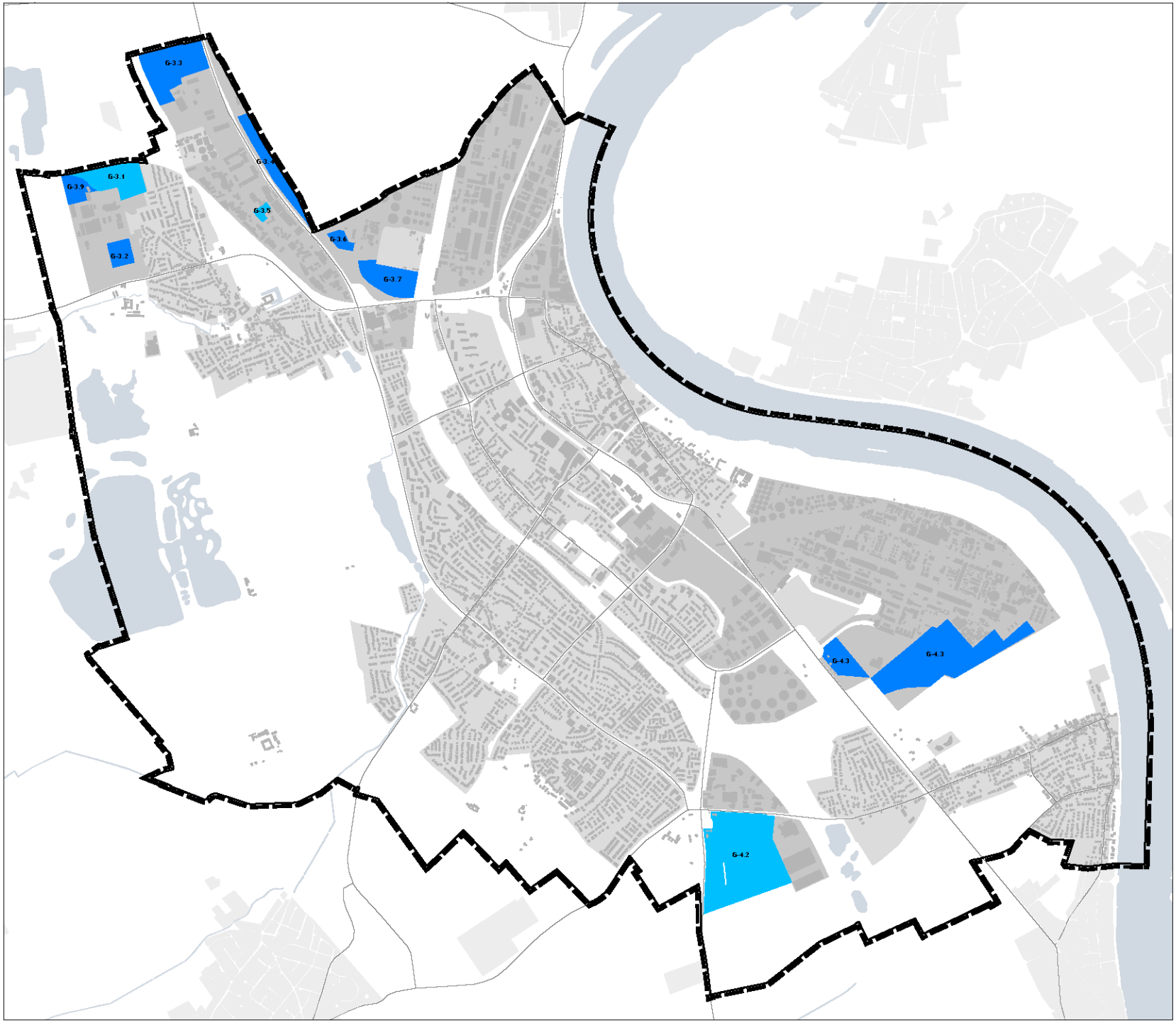
	Gesamtfläche	Entwicklung bis 2040	Reserve
Gewerbliche Flächenreserven	31,1 ha	100%	**31,1 ha**
Betriebsgebundene Flächenreserven	47,4 ha	50%	**23,7 ha**
Zu bilanzierende gewerbliche Bauflächenreserven			**54,8 ha**

3.3.4 Zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe (Neudarstellungen)

Insgesamt wurden auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes rund 55 ha Gewerbeflächenpotentiale als Reserveflächen ermittelt. Diese Reserven werden auf die zuvor ermittelten Gewerbeflächenbedarfe angerechnet. Der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich aus dem errechneten Gewerbeflächenbedarf bis 2040 abzüglich der bestehenden Reserveflächen. Im Ergebnis wären somit 10 ha zusätzliche Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Tabelle 10: Übersicht gewerbliche Bauflächenreserveflächen

Gewerbeflächenbedarf bis 2040	65 ha
- Flächenreserve	55 ha
= Neudarstellung	**10 ha**



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

gewerbliche Flächenreserven

betriebsgebundene Flächenreserven

GRUNDLAGEN
Flächenreserven Wirtschaft

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

3.4 Masterplan Einzelhandel

Der Einzelhandel nimmt trotz der konjunkturellen und strukturellen Herausforderungen der vergangenen Jahre aufgrund seiner Versorgungsfunktion und Arbeitsplatzbereitstellung, aber auch wegen seiner sozialen und städtebaulichen Relevanz, eine bedeutende Stellung ein. Mit der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel (STADT + HANDEL 2018) hat die Stadt Wesseling eine strategische Arbeits- und Abwägungsgrundlage erarbeitet, mit der die künftige Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet gesteuert werden soll. Die für den Flächennutzungsplan relevanten Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

3.4.1 Struktur des Einzelhandels in Wesseling

Wesseling ist als Mittelzentrum einzustufen und besitzt daher eine zentrale Bedeutung als Einzelhandelsstandort in der Region. Als prägender Bestandteil der nachfragebezogenen Entwicklung ist dabei die räumliche Nähe zu den Oberzentren Köln und dem Mittelzentrum Brühl sowie nachgelagert zum Oberzentrum Bonn zu bewerten.

Im Rahmen einer Einzelhandelsbestandserhebung aus dem Jahr 2016 (Stadt + Handel Juni/Juli 2016) wurden 155 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 55.550 m² erfasst. Gegenüber der Voruntersuchung aus dem Jahr 2006 (ACOCELLA 2006) zeigt sich eine leichte Zunahme der Anzahl der Betriebe (2006: 144) und der Gesamtverkaufsfläche (2006: 53.660 m²), der jedoch aufgrund des Einwohnerzuwachses ein leichter Rückgang der Gesamtverkaufsfläche je Einwohner von 1,5 m²/EW im Jahr 2006 auf 1,47 m²/EW im Jahr 2016 gegenübersteht.

Mit rund 34% der Verkaufsfläche weist das Hauptzentrum Innenstadt einen bedeutenden Anteil des Einzelhandelsbesatzes in Wesseling auf. In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, zu denen neben den Nahversorgungszentren auch sonstige Einzelhandelsstandorte in Wohngebieten zählen, befinden sich rund 27 % des Einzelhandels. Rund 39 % der Gesamtverkaufsfläche befindet sich in nicht integrierten Lagen, wobei ein Großteil dabei auf flächenintensive Sortimentsgruppen wie Baumärkte, Gartencenter und Elektrofachmärkte zurückzuführen ist (7 %). Jedoch weist auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit rund 32 % einen bedeutenden Verkaufsflächenanteil an Standorten in nicht integrierten Lagen auf.

In Wesseling besteht eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,12, womit das Kaufkraftniveau im bundesdeutschen Durchschnitt (=100) liegt. Aufgrund von Kaufkraftabflüssen ergibt sich eine Zentralität von 77 %. Während zwischen 2006 und 2017 für die kurzfristigen Bedarfsbereiche (u.a. NuG, Blumen, Drogerie, Apotheken, Parfümerie, Kosmetik, etc.) eine positive Zentralitäts- und Umsatzentwicklung festgestellt werden konnte, wurden insbesondere in den langfristigen (u.a. Bekleidung, Schuhe, Neue Medien, Unterhaltungselektronik, etc.) und den mittelfristigen Bedarfsbereichen (u.a. Sportartikel, Spielwaren, Fahrräder, etc.) negative Zentralitäts- und Umsatzentwicklung ermittelt (STADT + HANDEL 2018).

Die oben genannte Zunahme an Verkaufsflächen in den vergangenen Jahren ist demnach insbesondere auf den Ausbau des kurzfristigen Bedarfsbereichs zurückzuführen, während die Angebotsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich und dabei besonders auffällig in der Warengruppe Bekleidung abgenommen haben.

3.4.2 Entwicklungsziele für den Einzelhandel

Im Masterplan Einzelhandel werden übergeordnete Entwicklungsleitlinien formuliert, die eine zukunftsfähige Steuerung des Einzelhandels in Wesseling ermöglichen sollen.

a) *Die Stadt Wesseling mit ihrer durch die Landesplanung zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum soll darauf hinwirken, ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion im Hinblick auf das Vorhalten von Waren und Dienstleistungen des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs zu erhalten und weiter zu stärken.*

b) *Die Innenstadt mit ihrer herausragenden Bedeutung als Kristallisationspunkt für Handel, Dienstleistung und Gastronomie soll in ihrer Einzelhandelszentralität erhalten und weiter gestärkt werden.*

c) *Hierzu bedarf es der Erhaltung und des Ausbaus der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt durch eine vielfältige Nutzungsmischung und verschiedene Betriebstypen.*

d) *Damit einhergehen soll auch die Identität der Innenstadt erhalten und weiter gestärkt werden, was zu einer klaren Profilbildung führt und die Stadt Wesseling vor dem Hintergrund des zunehmenden kommunalen Wettbewerbs vorteilhaft positioniert.*

e) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass die in der Stadt vorhandenen integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen erhalten bleiben und somit eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, unter besonderer Berücksichtigung weniger mobiler Bevölkerungsgruppen wie Senioren, Menschen mit Behinderung, Kindern, Alleinerziehenden, sichergestellt ist.*

f) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass die in der Stadt Wesseling durch Baurecht geschaffenen, vorhandenen Gewerbegebiete für die eigentlichen Zielgruppen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) gesichert und grundsätzlich nicht dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden.*

Zur Umsetzung dieser übergeordneten Entwicklungsleitlinien, wurde im Masterplan Einzelhandel durch die räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und die Formulierung von Erhaltungs- und Entwicklungszielen, ein konzeptionelles Steuerungselement für die Entwicklung des Einzelhandels in Wesseling beschlossen.

3.4.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, die einer Versorgung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus dienen. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsnutzungen, aber auch um diverse Dienstleistungen oder gastronomische Angebote[1].

ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum Innenstadt ist mit 69 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von 19.200 m² der bedeutendste zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet, für den im Masterplan Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulich- funktionalen Ausstattungsmerkmale folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert wurden:

- Sicherung, Stärkung und Ausbau der Magnetbetriebe
- Sicherung, Stärkung und Ausbau der bestehenden Vielfalt der kleinteiligen Fachgeschäfte und Spezialangebote
- Sicherung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion

ZVB Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße

Insgesamt finden sich 5 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.900 m² im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße, was einem Anteil von 5% an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Wesseling entspricht. Das Nahversorgungszentrum ist durch zwei Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe und Frequenzbringer geprägt und übernimmt die Nahversorgungsfunktion für die südwestlichen Wohnquartiere im Ortsteil Keldenich mit ca. 11.300 Einwohnern.

Im Masterplan Einzelhandel werden folgende städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße empfohlen:

- Sicherung und ggf. Ausbau der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Keldenich und den Bereich des Stadtteils Wesseling südwestlich der A 555
- Funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebotes
- Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (deutlich unter 800 m² VKF)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

ZVB potenzielles Nahversorgungszentrum Urfeld

Das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld umfasst 3 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 700 m². Der Bereich wird aktuell durch einen Nahversorgungsbetrieb und einen daran angebundenen Getränkemarkt geprägt. Das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld weist bezüglich der aktuellen Nutzungsmischung, der städtebaulichen Dichte und der damit verbundenen Vitalität auch bei ergänzenden Zentrenfunktionen, aktuell noch nicht die Voraussetzungen auf, die die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums rechtfertigen würden.

Allerdings übernimmt der Standort die Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Urfeld und aufgrund des siedlungsräumlichen Zusammenhangs auch für den nördlichsten Bornheimer Stadtteil Widdig. Aufgrund dieser Nahversorgungsbedeutung, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausweist, aber auch durch perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten im

[1] vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

Standortumfeld, durch die eine notwendige Qualifizierung und ggf. Erweiterung der Angebotsstrukturen erfolgen kann, wird der Bereich im Masterplan Einzelhandel als potenzielles Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Damit der Bereich perspektivisch den Anforderungen seitens der Rechtsprechung an ein Nahversorgungszentrum entsprechen kann, werden im Masterplan Einzelhandel folgende städtebaulich – funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen formuliert:

- Sicherung und ggf. Ausbau der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Urfeld im potenziellen Nahversorgungszentrum oder im näheren Umfeld (Potenzialbereich)
- Funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebotes
- Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (deutlich unter 800 m² VKF)
- Ergänzung einzelhandelsnaher Dienstleistungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

3.4.4 Nahversorgungsstandorte

Das Nahversorgungsangebot ist entsprechend dem konzeptionellen Ansatz des Masterplanes Einzelhandel vorrangig im ZVB Hauptzentrum sowie in dem Nahversorgungszentrum Eichholz und im potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld zu sichern und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus wird im Masterplan Einzelhandel zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in bisher unterversorgten Stadtgebieten empfohlen, Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstandorte umfassen Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, denen aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage und der zugeordneten Mantelbevölkerung eine hohe Nahversorgungsfunktion zukommt; zudem weisen sie mittel- bis langfristige Standortperspektive auf.

Als bestehender Nahversorgungsstandort wird der Nahversorgungsstandort „Im Blauen Garn“ (Ortsteil Keldenich) empfohlen, der bereits eine städtebaulich-integrierte Lage und einen Besatz mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben aufweist. Mit einer bedeutenden Nahversorgungsfunktion für das nördliche Keldenich verfügt der Standort weiterhin über Entwicklungsperspektiven.

Im Ortsteil Berzdorf wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers geschaffen. Mit dem Nahversorgungsstandort „Berggeiststraße“ soll die Nahversorgung in Berzdorf gesichert und weiter optimiert werden.

3.4.5 Ansiedlungsleitsätze

Die im Masterplan Einzelhandel formulierten Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und allen denkbaren Standortkategorien in Wesseling. Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Wesseling empfohlen:

Leitsatz I
Zentrenrelevanter großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ unbegrenzt (Positivraum) anzusiedeln, sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) nicht eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Leitsatz II
Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment …
… ist vorrangig im ZVB "Hauptzentrum Innenstadt“ und in den NVZ anzusiedeln oder auszubauen,

- wenn keine erheblichen Auswirkungen auf die anderen ZVB und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind.

… kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an Nahversorgungsstandorten und nachgeordneten und auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des jeweils zugeordneten Gebietes angesiedelt/erweitert werden, wenn

- gemäß 6.5-2 Ziel LEP NRW „… nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- zudem keine erheblichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind,
- eine Einzelfallprüfung durch ein Verträglichkeitsgutachten erfolgt.

Leitsatz III
Sondergebietspflichtiger, großflächiger und auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann im gesamten Stadtgebiet, sofern das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und sofern nicht landesplanerische, regionalplanerische oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder in den Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

- Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf max. 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

- Eine weitere Begrenzung der zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Im Einzelfall ist der Nachweis durch ein Verträglichkeitsgutachten zu erbringen.

Leitsatz IV
Ausnahmeregelung: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Annexhandel“) können zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

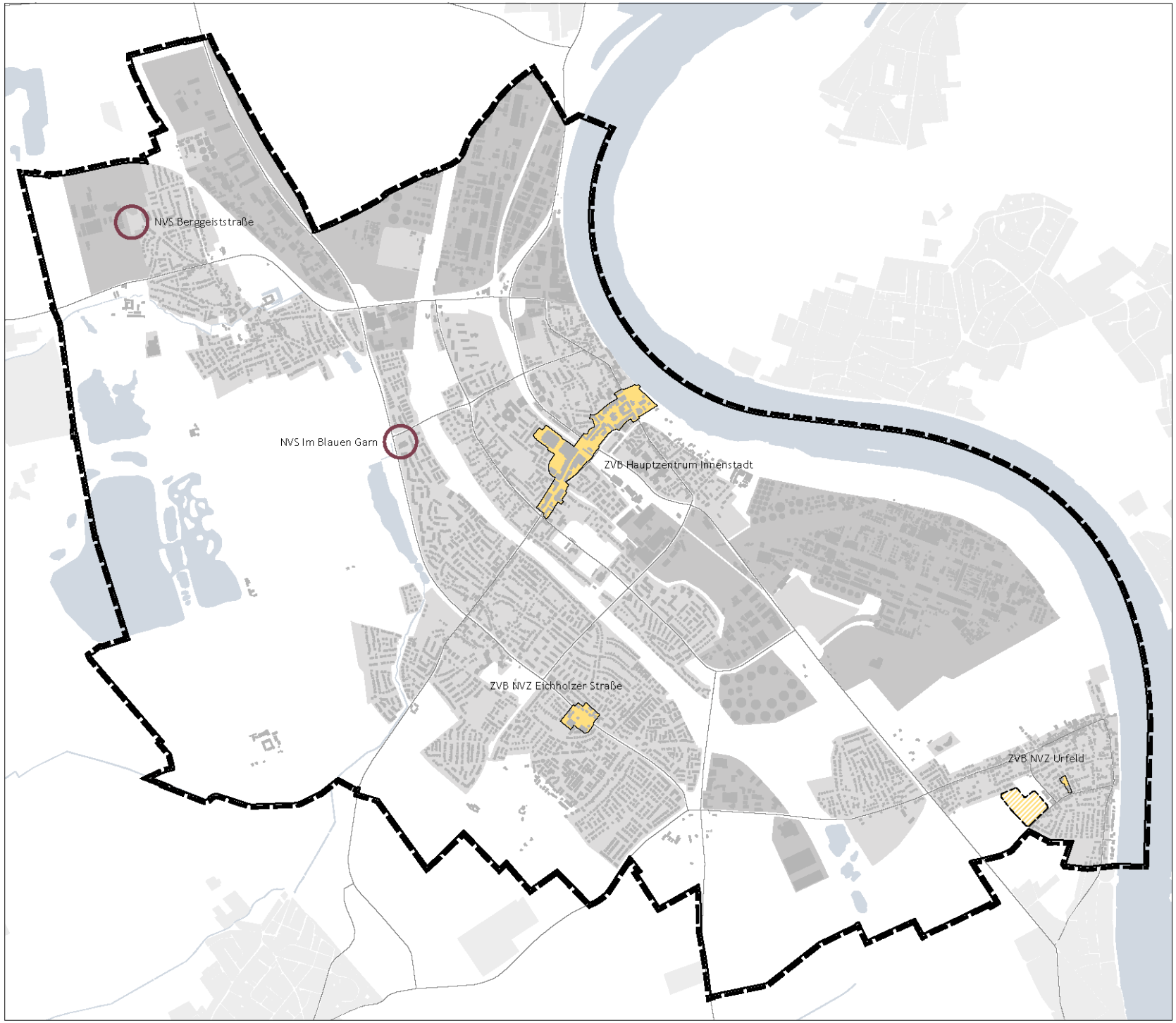
3.4.6 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB können im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des Masterplanes Einzelhandel werden 3 zentrale Versorgungsbereiche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Da die genaue Lage des „Potenzialbereichs Verlagerung Nahversorgungszentrum Urfeld“ aus heutiger Sicht nicht möglich ist, wird auf eine (parzellenscharfe) Abgrenzung gemäß der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel verzichtet.

Zur Sicherung der Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und der Nahversorgungszentren innerhalb der Ortsteile werden diese als Gemischte Bauflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Ansiedlungsmöglichkeiten von Handels- und Dienstleistungsbetrieben werden damit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes gesamtstädtisch gesteuert.

Aufgrund Ihrer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, werden die Nahversorgungsstandorte durch die Darstellung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel gesichert.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten wird das Stadtgebiet durch weitere singuläre Einzelhandelsbetriebe versorgt, die, soweit es sich nicht um großflächige Einzelhandelsstandorte handelt, auch aus der Darstellung von Wohnbauflächen entwickelt werden können. Für Betriebe aus dem Lebensmitteleinzelhandel bedeutet dies, dass die bestehenden Standorte Bestandsschutz genießen, durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan jedoch nicht als Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche weiterentwickelt werden sollen.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

Nahversorgungsstandort

Potenzialbereich Verlagerung NVZ Urfeld

GRUNDLAGEN
Einzelhandel

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

3.5 Verkehr und Mobilität

Die Lage der Stadt Wesseling zwischen den Großstädten Köln und Bonn, die Funktion als Mittelzentrum sowie als Industriestandort mit einer Vielzahl an Arbeitsplätzen bedingt ein hohes Verkehrsaufkommen innerhalb der Stadt, aus der Stadt in die Region und aus der Region in die Stadt.

Insgesamt zählt die Stadt Wesseling 2020 rund 11.270 Einpendler und 11.350 Berufsauspendler (Bundesagentur für Arbeit). Dabei werden in Wesseling 61% der Wege mit dem Pkw und lediglich 9% mit dem ÖPNV zurückgelegt. Der Anteil des Fuß- und Radverkehrs am Modal-Split betrug zum Erhebungszeitpunkt jeweils 15 % (RHEIN-ERFT-KREIS 2013).

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit der Bundesautobahn A 555 verläuft die älteste Autobahn Deutschlands in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet von Wesseling und bietet über die Anschlussstelle „Wesseling“ eine überregionale Anbindung. Im Nordwesten besteht unmittelbar an der Stadtgebietsgrenze von Wesseling auf Brühler Stadtgebiet eine Anschlussstelle an die A 553, die eine Verbindung zur A1 herstellt.

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BMVI 2016) ist die Verbindung der linksrheinischen Autobahn A 555 und der rechtsrheinisch verlaufenden Autobahn A 59 als „vordringlicher Bedarf“ eingestuft worden. Mit der geplanten „Rheinspange A 553“ sollen insbesondere bestehende Rheinquerungen in Köln und Bonn entlastet werden. Die Vorplanung wurde Anfang 2023 mit der Vorstellung der Vorzugsvariante 6aT abgeschlossen[1]. Derzeit wird durch den Planungsträger das Linienbestimmungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 FStrG vorbereitet an das sich das eigentliche Planfeststellungsverfahren i.S.v. § 17 FStrG anschließt.

Die Vorzugsvariante 6aT wird südlich der heute vorhandenen Anschlussstelle „Wesseling“ an die A 555 angebunden und verläuft südlich des Tanklagers der Shell nach Osten. Zwischen Urfeld und dem Werksgelände der Shell geht die Trassenführung in einen Tunnel über, der nach ca. drei Kilometern auf der anderen Rheinseite nördlich von Niederkassel endet. Die Rheinspange soll auf Höhe der Spicher Seen mit der A 59 verknüpft werden.

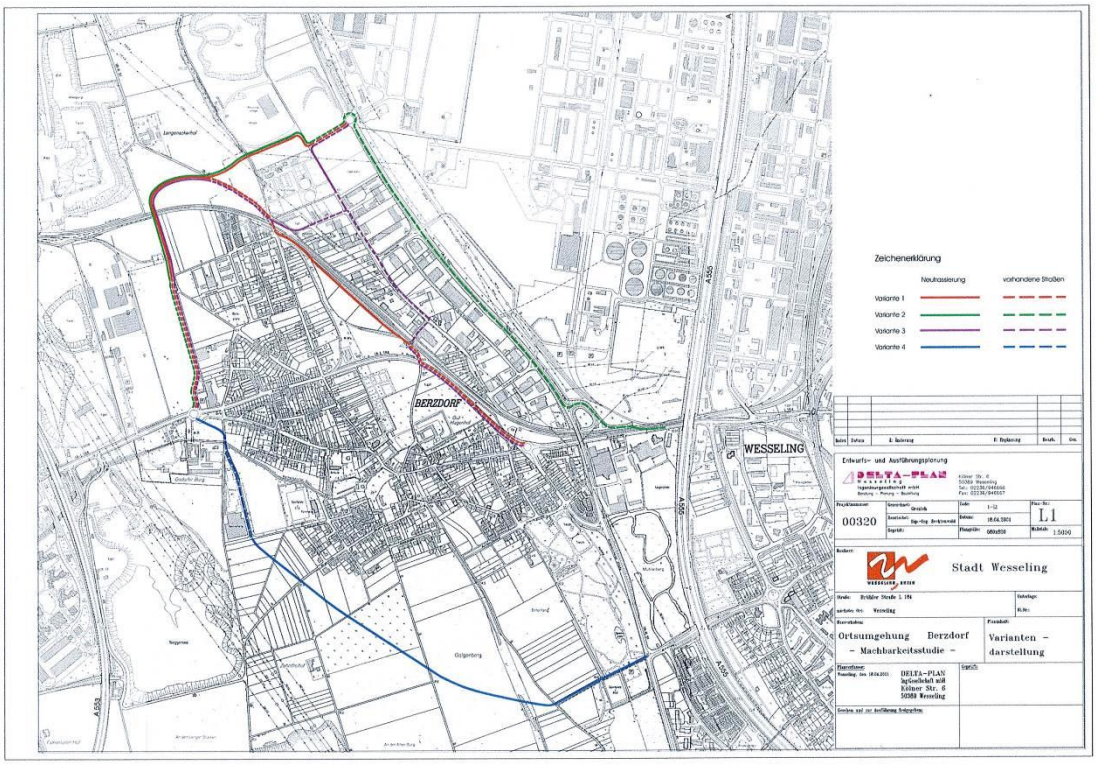
Die Landesstraße L 300 verbindet Wesseling mit Köln und Bonn. Die Landesstraße L 184 im nördlichen Stadtgebiet verbindet Wesseling über Brühl mit Erftstadt. Die Landesstraße L 192 im südlichen Stadtgebiet verbindet Wesseling über Bornheim mit Euskirchen. Darüber hinaus existiert ein umfangreiches Kreisstraßennetz im Stadtgebiet. Das gesamte klassifizierte Straßennetz dient der zwischengemeindlichen, regionalen und überregionalen Verbindung. Darüber hinaus bestehen im Stadtgebiet Hauptverkehrsstraßen, die wichtige Verbindungsfunktionen zwischen den Ortsteilen bzw. einzelnen Quartieren übernehmen.

Aufgrund der Lage zwischen den beiden Großstädten Köln und Bonn ist Wesseling von einem erhöhten Aufkommen an Durchgangsverkehr betroffen, der jedoch zu einem Großteil von den umliegenden Autobahnen bzw. der durch das Stadtgebiet führenden A 555 aufgenommen wird. Bei Stau und Überlastung der umliegenden Autobahnen, beispielsweise während der Instandsetzung der durch Unwetter beschädigten A 1 und A 61 im Jahr 2021, verstärkt sich der Durchgangsverkehr in der Stadt und überlastet das örtliche Verkehrssystem.

[1] https://rheinspange.nrw.de/

Der Verkehrsentwicklungsplan Rhein-Erft-Kreis 2007-2015 (RHEIN-ERFT-KREIS 2003) sieht unter anderem den stadtverträglichen Umbau der L300 (Konrad-Adenauer-Straße) zwischen Mühlenweg und Kronenweg vor, um einen weiteren Verkehrsanstieg auf der viel befahrenen Durchgangsstraße zu kompensieren. Um die Verkehrssituation im Ortsteil Berzdorf zu entlasten, sieht der Verkehrsentwicklungsplan die L 184n als Umgehung für Berzdorf von der L 184 (Brühler Straße) über die K 31 bis zur L 182 (Rodenkirchner Straße) vor. Das Landesverkehrsministerium ist der Empfehlung des Regionalrates zur Übernahme der L 184n in den Landesstraßenbedarfsplan jedoch nicht gefolgt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum Möglichkeiten für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Berzdorf untersucht. Im Zusammenhang mit der dann zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung, sollen im Rahmen einer begleitenden Verkehrsuntersuchung die Möglichkeiten für die Einrichtung von Umgehungs- bzw. Entlastungsstraßen im Ortsteil Berzdorf unter geänderten Rahmenbedingungen erneut untersucht werden.

Abbildung 21: Variantendarstellung Ortsumgehung Berzdorf (DELTA PLAN 2001)



3.5.2 Radverkehr

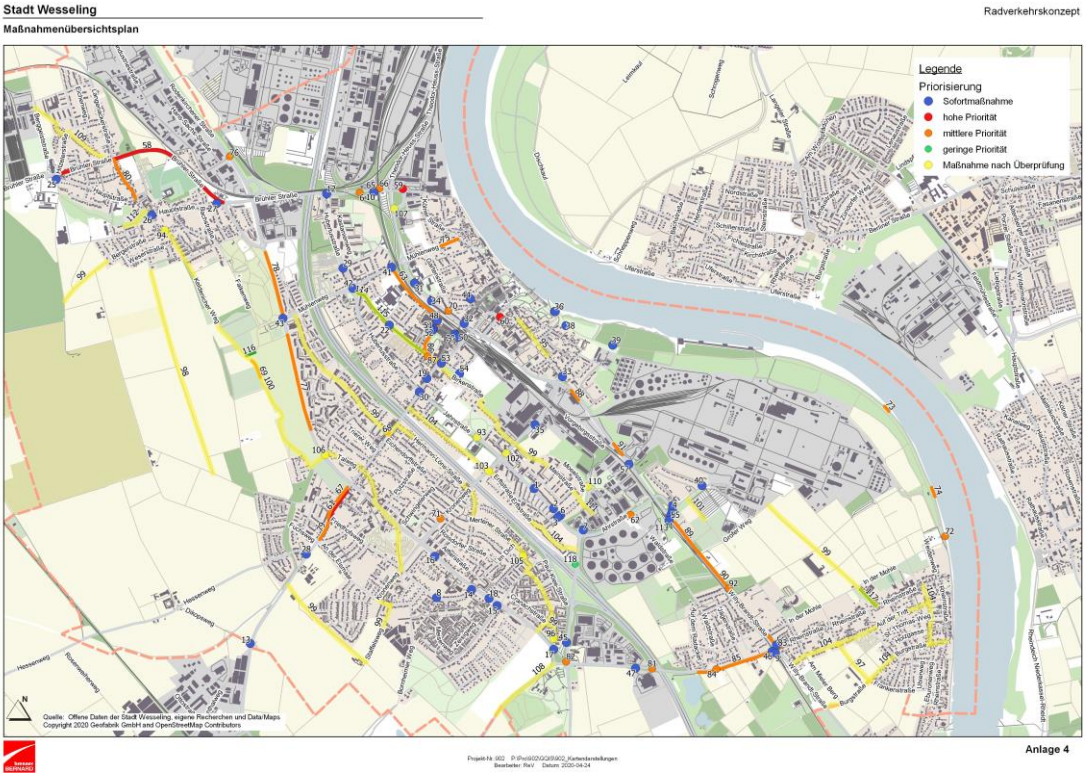
Als Ergebnis einer Haushaltsbefragung zum Mobilitätsverhalten (RHEIN-ERFT-KREIS 2013) wurde gezeigt, dass ein Großteil der Bevölkerung auch bei geringen Entfernungen von bis zu 3 km den eigenen Pkw nutzt. Gründe hierfür sind u.a. eine mangelnde Radwegeinfrastruktur oder auch die fehlende oder mangelhafte Attraktivität von Fahrradabstellplätzen an Wohn- und Zielort. Aufgrund des weiten Aktionsradius bietet das Fahrrad als klima-, umwelt- und sozialverträglicher Verkehrsträger jedoch ein großes Verlagerungspotential vom MIV und damit für eine Veränderung des Modal Split.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des integrierten Verkehrsentwicklungskonzeptes für die Innenstadt von Wesseling wurde daran anknüpfend ein Radverkehrskonzept zur Förderung des Radverkehrs erarbeitet (BRENNER BERNARD INGENIEURE 2020). Darin werden

insgesamt 98 Maßnahmen zum Ausbau und zur Verbesserung des Radverkehrsnetzes in Wesseling vorgeschlagen, die durch 20 weitere „Maßnahmen zur Überprüfung“ aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat im Mai 2020 die Umsetzung des Maßnahmenpakets beschlossen. Dabei wurden folgende Mängelkategorien ins Maßnahmenkataster übernommen:

- besondere Gefahrenstellen (17 Punktmängel)
- Beschilderungsmängel (8 Punktmängel)
- Netzlücken (5 Streckenmängel)
- Querungsdefizite (10 Punktmängel)
- Oberflächenmängel (5 Punktmängel und 8 Streckenmängel)
- Ausstattungsmängel (35 Punktmängel und 3 Streckenmängel)
- unzureichende Breite (7 Streckenmängel)
- fehlende / unzureichende Fahrbahnmarkierungen
- umwegige/unkomfortable Führungen

Abbildung 22: Radverkehrskonzept (BRENNER UND BERNARD INGENIEURE 2020a)



3.5.3 ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr wird in Wesseling durch die Stadtbahnlinie S16 und das Busliniennetz abgedeckt und durch zusätzliche Mobilitätsangebote wie Park & Ride, Bike & Ride und den seit Mai 2023 erfolgten Verleih von Mietfahrrädern (Mobic) ergänzt.

Die Stadt Wesseling möchte den ÖPNV als Alternative zum MIV weiter stärken und hat dafür zuletzt einer Taktverdichtung der Stadtbahnlinie S 16 zugestimmt. Weiterhin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die Stadtverwaltung beauftragt, in Abstimmung mit dem Zweckverband Nahverkehr Rheinland (NVR), den Kommunen Köln, Brühl und Hürth sowie dem Rhein-Erft-Kreis, eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung der Querverbindung Wesseling-Brühl im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zur Verbesserung des

ÖPNV im Rhein-Erft-Kreis zu erarbeiten. Zudem soll in Kooperation mit den Nachbarkommunen durch den Ausbau bestehender Bus- und Bahnhaltepunkte zu Mobilstationen der ÖPNV gestärkt und attraktiver gestaltet werden.

3.5.4 Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Innenstadt

Im Rahmen des Integrierten Verkehrsentwicklungskonzeptes (BRENNER UND BERNARD INGENIEURE 2020b) wurde die verkehrliche Situation im Bestand analysiert und die Entwicklung des Verkehrsaufkommens sowie Möglichkeiten für dessen Steuerung untersucht. Im Ergebnis wurde ein Maßnahmen- und Handlungspaket mit 21 Maßnahmen vorgelegt.

3.5.5 Verkehrsprognose

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll eine Verkehrsprognose erarbeitet werden, in der die Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf das bestehende Verkehrsnetz untersucht werden. Aus den Ergebnissen sollen konkrete Maßnahmen für die Anlage von Umgehungsstraßen, die Optimierung von Knotenpunkten oder die Verbesserung der Mobilität abgeleitet werden. Dabei sollen die bereits vorliegenden Untersuchungen zum Integrierten Verkehrskonzept Innenstadt und das Radwegekonzept Berücksichtigung finden.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Seveso-III-Richtlinie

Die Stadtentwicklung Wesselings ist seit Ende des 19. Jahrhunderts eng mit der Entwicklung der chemischen und petrochemischen Industrie verbunden. Heute wird der Standort Wesseling durch die Unternehmen Evonik Degussa GmbH und Lyondell Basell Polyolefine GmbH im Norden sowie durch die Shell Deutschland GmbH im Süden geprägt. Die im Wesentlichen mit der Industrieansiedlung erfolgte Stadtentwicklung hat sich bis etwa 1970, auch auf Grund der räumlichen Einschränkung durch den Rhein im Osten, auf die zwischen den Industriebereichen liegenden Siedlungsflächen konzentriert.

Über die Jahrzehnte hinweg ist eine Gemengelage entstanden, die durch ein dichtes Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen gekennzeichnet ist. Die Stadt wird in der Region deshalb nicht nur mit ihrer Rheinlage und dem neugestalteten Rheinufer wahrgenommen, sondern ebenso mit den weithin sichtbaren, nachts hell erleuchteten Industrieanlagen am Rhein.

Die Stadt Wesseling ist zwischenzeitlich zu einem Mittelzentrum mit rund 38.000 Einwohnern herangewachsen und entwickelt sich weiter zu einem nachgefragten Wohnstandort im Ballungsraum Köln-Bonn. Die Innenstadt Wesseling, mit allen für ein Mittelzentrum wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge hat sich historisch bedingt in Rheinnähe, zwischen den Industriebereichen, entwickelt.

Auf Grund der ansässigen Unternehmen kommt dem Chemiestandort Wesseling, gemeinsam mit den Standorten im Kölner Süden und in Hürth, eine bedeutende Rolle in der europäischen und internationalen Chemieindustrie zu. Die Unternehmen bieten zahlreiche hochqualifizierte Arbeitsplätze für die Bewohner Wesselings und der Region. Die Industriestandorte nehmen etwa 20 % des Stadtgebietes ein und sind von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung Wesselings.

Diese historisch gewachsene Gemengelage von Industrieanlagen, Wohngebieten und Stadtzentrum ist ein wesentliches Merkmal der Stadt Wesseling. Für die Wesselinger Bevöl-

kerung ist diese Situation bekannt und akzeptiert. Die Nähe zwischen Arbeitsplatz und Wohnort bietet für viele Einwohner Vorteile und spricht neben der Rheinlage und der guten Infrastruktur vor Ort für den Wohnstandort Wesseling.

Das dichte Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen ist jedoch auch mit Nachteilen und Restriktionen verbunden. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Nähe der Industrieanlagen zum einen räumlich eng begrenzt, zum anderen sind bei Planungen und baulichen Entwicklungen im Umfeld der Industriestandorte vielfältige planungs- und immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen, die erheblichen Einfluss u. a. auf die Ansiedlung neuer Wohngebiete haben können.

Zu nennen sind beispielweise der „Trennungsgrundsatz“ des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ihren maßgeblichen Gesetzesregelungen für die Stadtentwicklung und Bauleitplanung. Von besonderer Bedeutung für die spezifische Wesselinger Situation sind zudem europarechtliche Vorgaben und Richtlinien.

Die prägenden Unternehmen der Chemie- und Raffinerieindustrie verarbeiten in ihren Betriebsbereichen in Wesseling verschiedene Gefahrstoffe, die unter die sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“[1] 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. Langfristig ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten, wie z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Freizeitgebieten andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Die Seveso-III-Richtlinie wurde in der Bundesrepublik Deutschland mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates“ vom 30.11.2016[2] umgesetzt. Die vorher geltende Seveso-II-Richtlinie[3] wurde bereits durch Art. 32 der Seveso-III-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 (Frist zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Artikelgesetz vom 30.11.2016 Änderungen mehrerer Gesetze, insbesondere des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) durchgeführt.

Wesentliche Bestimmungen zur Berücksichtigung der Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie für die räumliche Planung sind Artikel 13 der Richtlinie sowie § 50 BImSchG. Im Jahr 1998 wurde der Artikel 12 der damaligen Seveso-II-Richtlinie (heute Artikel 13) mit der Änderung des § 50 BImSchG bereits in nationales Recht umgesetzt. Der § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 Seveso-II-Richtlinie (heute Artikel 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die in § 50 Satz 1 BImSchG benannten schutzbedürftigen Nutzungen und Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sogenannter „Trennungsgrundsatz“).

[1] Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012
[2] BGBl. I S. 2749
[3] Richtlinie 96/82/EG vom 09.12.1996

Die Bauleitplanung ist das zentrale Planungsinstrument auf kommunaler Ebene. Die Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit hat sowohl bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet als auch bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für einzelne Plangebiete dafür Sorge zu tragen, dass die europarechtlichen Seveso-Vorschriften und § 50 Satz 1 BImSchG sachgerecht berücksichtigt und umgesetzt werden.

In den Fokus des fachlichen und öffentlichen Interesses ist die Seveso-Thematik seit der höchstrichterlichen Rechtsprechung der Jahre 2011/2012 zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Nachbarschaft eines Betriebsbereichs i.S.d. Seveso-Vorschriften[1] gerückt.

Wesentliche Inhalte dieser Rechtsprechung waren nicht nur Ausführungen zu notwendigen Prüfschritten der Seveso-Thematik und zur erforderlichen Abwägung in der Bauleitplanung, sondern insbesondere die Klarstellung, dass die Seveso-Fragestellung auch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, wenn die Bauleitplanung diesen Aspekt nicht hinreichend bewältigt hat. Diese Rechtsprechung hat erhebliche Auswirkungen auf die tägliche Verwaltungsarbeit der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden mit sich gebracht.

Gesamtstädtischen Gutachten zur Seveso-III-Richtlinie (TÜV-Gutachten)

Um die erforderlichen fachtechnischen Grundlagen für die Stadtplanungs- und Baugenehmigungspraxis zu erhalten, hat die Stadt Wesseling die TÜV Nord Systems GmbH (TÜV Nord) im Juni 2013 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit März 2015 vor. Da zwischenzeitlich die Seveso-III-Richtlinie anzuwenden war, wurde das TÜV-Gutachten anhand der neuen Rechtslage überprüft. Das Gutachten auf Basis der Seveso-III-Richtlinie liegt seit Dezember 2015 vor (TÜV NORD 2015); hinsichtlich der Gutachtenergebnisse ergaben sich dabei keine Veränderungen.

Ziel des Gutachtens war die vorausschauende Untersuchung möglicher Konfliktlagen sowie die fachtechnische Ermittlung, welche Abstände zu den Betriebsbereichen geeignet sind, um die von der EU angestrebte langfristige Umsetzung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie innerhalb des Stadtgebietes zu gewährleisten.

Der TÜV Nord hat im Stadtgebiet Wesseling sieben Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG untersucht. Dabei wurden in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln und den Unternehmen die maßgeblichen Gefahrenpotenziale der Anlagen bestimmt und die ihnen zuzuweisenden angemessenen Sicherheitsabstände ermittelt. In Anbetracht der in zwei Betriebsbereichen zu Grunde zu legenden Stoffen hat das TÜV-Gutachten angemessene Sicherheitsabstände für diese Betriebsbereiche von 2.750 m bzw. 2.400 m ermittelt.

[1] EuGH, Urteil vom 15.09.2011 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012

Ergebnisse des Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling auf Grundlage der Seveso-III-Richtlinie (Dezember 2015)

Im Einzelnen wurden folgende Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG betrachtet:

Im Norden des Stadtgebietes

Basell	Basell Polyolefine GmbH (LyondellBasell Industries, auch auf dem Gebiet der Stadt Köln)
Kraton	KRATON Polymers GmbH (auf dem Werksgelände der Basell Polyolefine GmbH)
TRV	Thermische Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (auf dem Werksgelände der Basell Polyolefine GmbH)
Evonik	Evonik Degussa GmbH sowie Evonik Röhm GmbH (auf dem Betriebsgelände der Evonik Real Estate GmbH & Co.KG)
CyPlus	CyPlus GmbH (auf dem Betriebsgelände der Evonik Real Estate GmbH & Co.KG)

Im Südosten des Stadtgebietes

Shell	Shell Deutschland GmbH

Entsprechend vielfältig sind die insgesamt ermittelten, die angemessenen Sicherheitsabstände bestimmenden, Gefahrenpotenziale der Betriebsbereiche.

Bei den Betriebsbereichen Basell, Kraton und Shell sind allgemeine Brand- und Explosionsgefahren als wesentliche Gefahrenpotenziale zu benennen. Weitere Gefahrenpotenziale stellen die Gase Chlor und Ammoniak dar, die als ergänzende Hilfsstoffe zur Wasseraufbereitung oder als Kälteträger eingesetzt werden.

Für die drei Betriebsbereiche auf dem Gelände der Evonik Real Estate GmbH & Co. KG bilden giftige und zugleich leicht flüchtige Zwischenprodukte der chemischen Industrie - namentlich Chlor, Chlorcyan und Acrolein - die maßgeblichen Gefahrenpotenziale. Abstandsprägend ist hierbei aufgrund der speziellen Stoffeigenschaften der Stoff Acrolein.

Für die TRV kann ein konkretes, auf einen tatsächlich vorhandenen Stoff bezogenes Gefahrenpotenzial nicht ermittelt werden, da für diese Anlage behördliche Genehmigungen vorliegen, die hinsichtlich der Art und Menge der zugelassenen Stoffe rechtlich unbestimmt sind. Im Grundsatz ist die Anlage für die Entsorgung aller Abfälle gemäß Abfall-Verzeichnis-Verordnung genehmigt. Nach den Vorgaben der Kommission für Anlagensicherheit kann in einem derartigen Fall die rechtlich unbestimmte Stoffpalette nicht eingeschränkt werden, so dass von dem „Worst Case“ der Genehmigungslage auszugehen ist. Daher ist in diesem Fall nach der Arbeitshilfe KAS 32 zu verfahren, die die Festlegung eines Referenzstoffes fordert. Dementsprechend wurde Acrolein als Referenzstoff definiert. Der damit ermittelte Abstandswert stellt eine Art obere/maximale Abschätzung dar, da Acrolein und vergleichbar gefährliche Stoffe - wenn überhaupt - nur sehr selten in der TRV beseitigt werden. Dieser Umstand kann jedoch erst in einem zweiten Schritt im Rahmen der planerischen oder nachvollziehenden Abwägung über die Zulässigkeit von Vorhaben und Planungen innerhalb des fachtechnisch bestimmten angemessenen Sicherheitsabstandes Berücksichtigung finden.

Die Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände erfolgte durchweg nach den Vorgaben des Leitfadens KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vom No-

vember 2010[1]. Im Falle der TRV wurde die Arbeitshilfe KAS-32 (Arbeitshilfe - szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18 vom November 2014)[2] zu Grunde gelegt.

In der Betrachtung der störfallrelevanten Anlagen ergeben sich stoffbedingte Abstandswerte von weniger als 200 Metern bis deutlich über 2 Kilometern, die weite Teile des Wesselinger Stadtgebietes überdecken.

Die gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche im Norden des Stadtgebietes weisen eine erhebliche Größenordnung auf. Die ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m und bei der TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein, 2.400 m. Die gutachterlich ermittelten Sicherheitsabstände für den Referenzstoff Acrolein überschreiten in diesen Fällen den im Leitfaden KAS-18 für Acrolein mit 2.193 m definierten Achtungsabstand. Für den Betriebsbereich der Shell im südöstlichen Stadtgebiet beträgt der angemessene Sicherheitsabstand circa 200-300 m.

In der nachstehenden Tabelle 11 werden die gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände für alle Betriebsbereiche und relevanten Stoffarten zusammengefasst.

Tabelle 11: Darstellung der angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche für die jeweiligen gefährlichen Stoffe (TÜV NORD 2015)

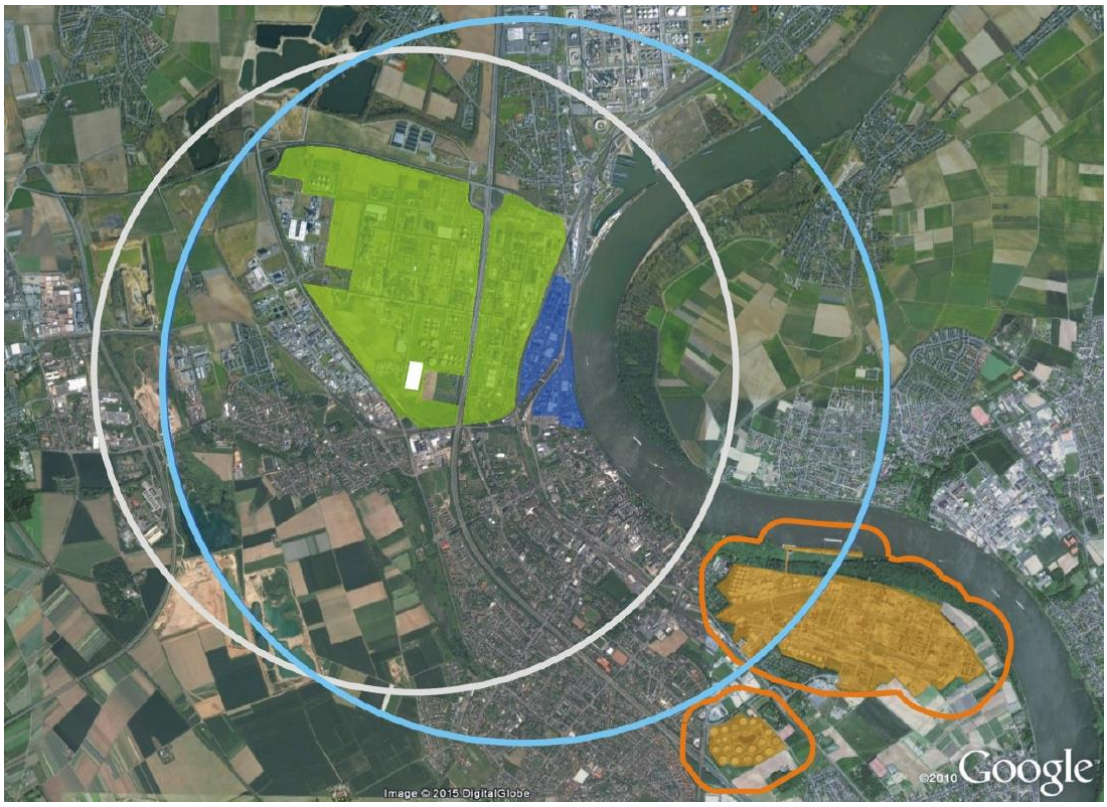
Betriebsbereich	Druckwelle Explosion, leicht entzündliche Flüssigkeiten	Gefährliche Stoffe						
		Acrolein	Ammoniak	Chlor	Chlorcyan	Cyanwasserstoff	Schwefeldioxid	Oleum/ Methanol
Basell	200 m	-	450 m	350 m	-	-	-	-
Kraton	200 m	-	-	-	-	-	-	-
TRV	(200 m)	2.400 m	-	-	-	-	-	-
Evonik Degussa	(200 m)	(2.750 m) 1.000 m (neu 2023)	500 m	1.250 m	1.150 m	500 m	-	-
Evonik Röhm	200 m	-	350 m	-	-	350 m	400 m	300 m
CyPlus	(200 m)	-	-	-	-	200 m	-	-
Shell	200 m	-	400 m	300 m	-	-	200 m	300 m

Hinweis: (200 m) Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse aus dem Leitfaden KAS-18

[1] https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/Leitfaeden%2C%20Arbeits-%20und%20Vollzugshilfen/KAS_18.pdf&cid=1535

[2] https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/chronologische%20Reihenfolge/KAS_32_2.pdf&cid=14424

Abbildung 23: Grobe Darstellung der Betriebsbereiche und der dazugehörigen, umhüllenden angemessenen Sicherheitsabstände (TÜV NORD 2015)



Abstände der sonstigen gefährlichen Stoffe, die innerhalb des vorgenannten Abstandes der Explosionsdruckwelle liegen (200 m), werden nicht gesondert aufgeführt. Dies betrifft u. a. den Betriebsbereich Shell. Die Gefahrenpotenziale der Stoffe Ammoniak und Chlor tragen nur im nördlichen und südlichen Randbereich geringfügig zum angemessenen Sicherheitsabstand bei. Diese Stoffe werden in der Mitte der Betriebsbereiche gelagert bzw. verwendet, so dass die jeweiligen Abstände innerhalb der betroffenen Betriebsbereiche liegen (Abbildung 23).

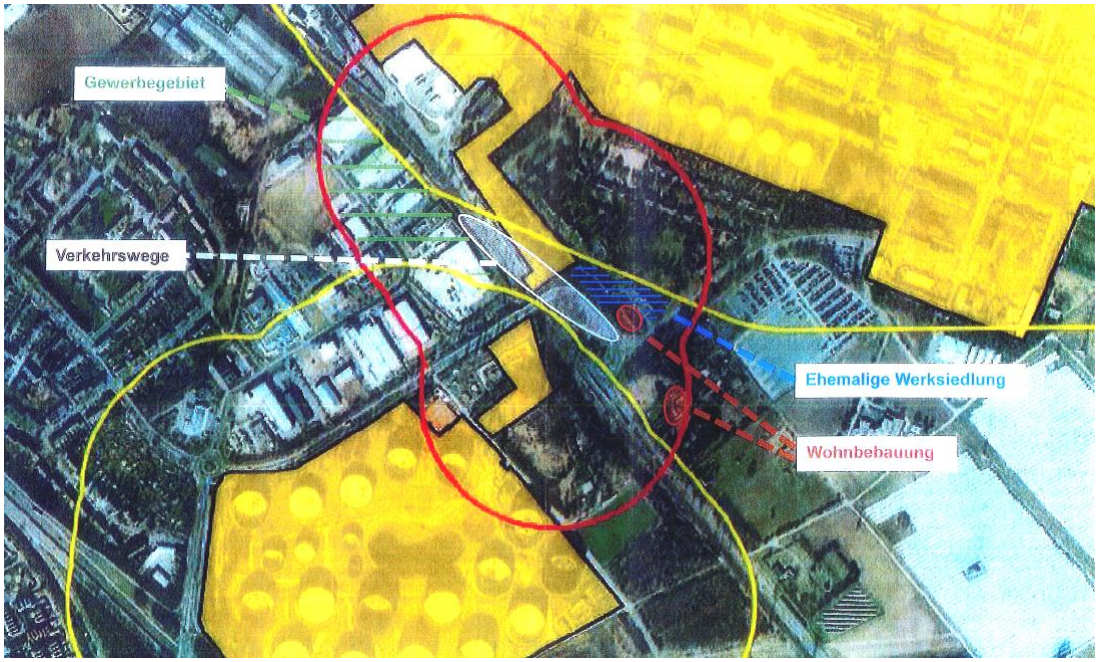
Das durch diesen Abstandswert charakterisierte Areal ist jedoch kein Bereich, in dem in jedwedem Störungsfall tatsächliche konkrete Gefährdungen verursacht werden. Vielmehr ist der „angemessene Sicherheitsabstand“ eine modellhaft ermittelte Größe im Sinne einer Konvention, bei der das Versagen von nach dem Stand der Sicherheitstechnik vorzusehenden Sicherheitsmaßnahmen unterstellt wird.

Nachträgliche Erweiterung „Nordtrasse“ Betriebsbereich Shell Deutschland Oil GmbH

Aus einem 2016/2017 durchgeführten BImSch-Genehmigungsverfahren für den Betriebsbereich Shell resultieren abstandsrelevante Änderungen. Anhand eines Einzelgutachtens (TÜV Rheinland, Gutachten zum BImSch-Genehmigungsverfahren Shell-Nordtrasse, 2016) wurde eine Erweiterung des angemessenen Sicherheitsabstandes durch eine oberirdische Pipelinetrasse ermittelt.

Für die oberirdisch verlaufende Nordtrasse wurde ein aSa von 200 m ermittelt. Dieser Abstand soll analog zu den bereits ermittelten aSa der Firma Shell bei der Bauleitplanung in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt werden.

Abbildung 24: Erweiterung aSa „Nordtrasse“ der Firma Shell (rote Linie)[1]



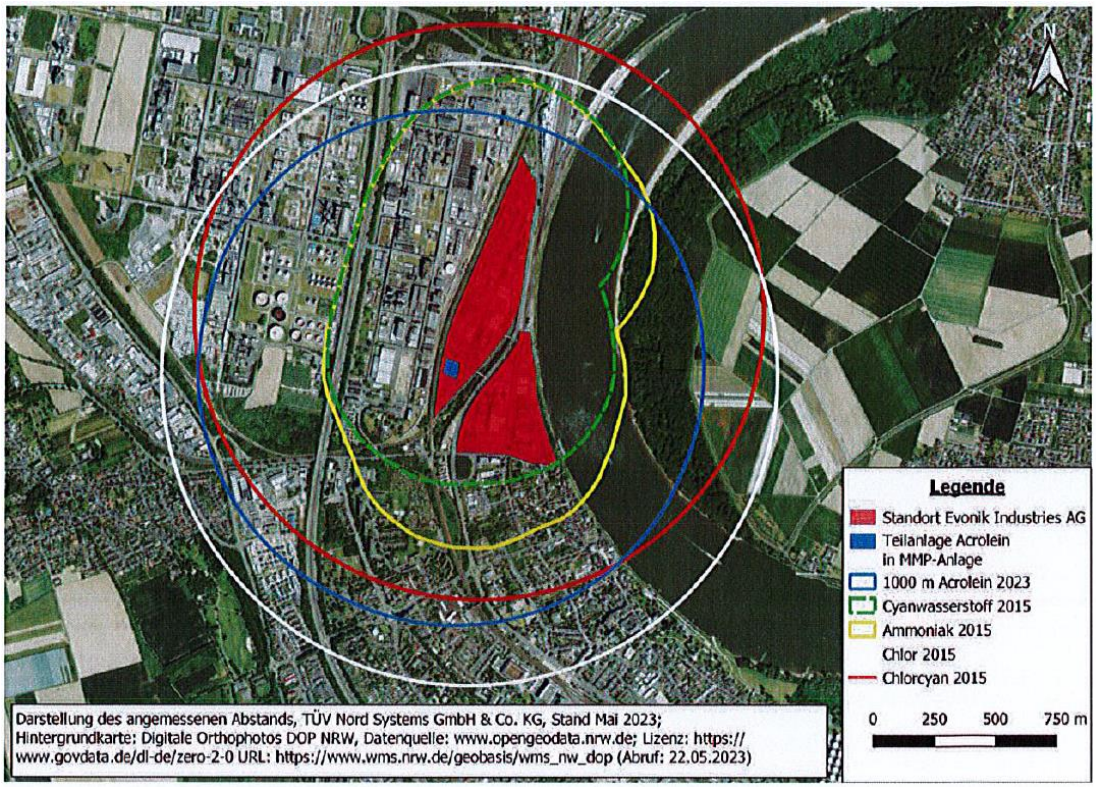
[1] Auszug/Scan aus dem BImSch-Antrag (AZ: 53.0065/16/9.2.1/Od/Ru der BR Köln vom 11.11.2016)

Nachträgliche Änderung Betriebsbereich Firma Evonik (MMP-Anlage)

Die Firma Evonik hat Ende 2022 eine neue MMP[1]-Anlage in Betrieb genommen. Mit dem sogenannten „MITI-Projekt“ sind für den Betriebsbereich Evonik wesentliche Änderungen vorgesehen, die das Gefahrenpotenzial des Stoffes Acrolein betreffen. Die Maßnahmen zielen auf eine direkte Weiterverarbeitung des Stoffes und einen Verzicht auf die (bisher abstandsbestimmende) Lagerung des Acroleins. Durch den veränderten Produktionsprozess wird der angemessene Sicherheitsabstand für Acrolein auf einen aSa von 1.000 m reduziert.

Nach Fertigstellung des „MITI-Projekts“ wird der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereichs Evonik durch den Stoff „Chlor“ (1.250 m) bestimmt. Der aSa für den weiterhin im Betriebsbereich verarbeiteten Stoff Acrolein (1.000 m) wird künftig durch die aSa der Stoffe Chlor (1.250 m) und Chlorcyan (1.150 m) überdeckt (siehe Abbildung 25: Darstellung des aSa der Firma Evonik, Stand 2023). Das Projekt wurde 2023 abgeschlossen.

Abbildung 25: Darstellung des aSa der Firma Evonik, Stand 2023[2]



[1] Methylmercaptopropionaldehyd
[2] Quelle: Abschließende Bewertung der Änderungen zur Herstellung, Aufarbeitung, Bevorratung und Weiterverarbeitung von Acrolein in den Anlagen der Firma Evonik Operations GmbH, Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III Richtlinie (Artikel 13) von TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Juni 2023

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019)

Aufgrund der erheblichen Betroffenheit hat die Stadt Wesseling, aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens, ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie (StEK 2019) erarbeitet (STADT WESSELING 2019). 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.

Im Rahmen des StEK 2019 wurden Entwicklungsziele und ein räumliches Leitbild für die künftige Stadtentwicklung Wesselings unter Berücksichtigung der Seveso-III-Thematik definiert. Das räumliche Leitbild wurde mit den nachfolgenden Arbeitsschritten, nach Auswertung der Bestandssituation vor Ort sowie der Leitsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung, planerisch und räumlich konkretisiert:

- Zuordnung von Nutzungen und Vorhaben zu verschiedenen Schutzbedürftigkeitsstufen
- Gliederung der Flächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände (aSa) in verschiedene Planungsbereiche
- Zuordnung der Schutzbedürftigkeitsstufen zu den Planungsbereichen

Im Hinblick auf die detaillierten Entwicklungsziele und Inhalte des StEK wird auf den Schlussbericht des StEK 2019 verwiesen (Textband/Plankarte).

Die Stadt Wesseling hat eine Gliederung der gutachterlich ermittelten, sehr großen aSa in die Planungsbereiche „Innerer/Mittlerer Planungsbereich, Äußere Planungsbereiche A/B“ vorgenommen. Auf der 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.

Tabelle 12:Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie (STADT WESSELING 2019)

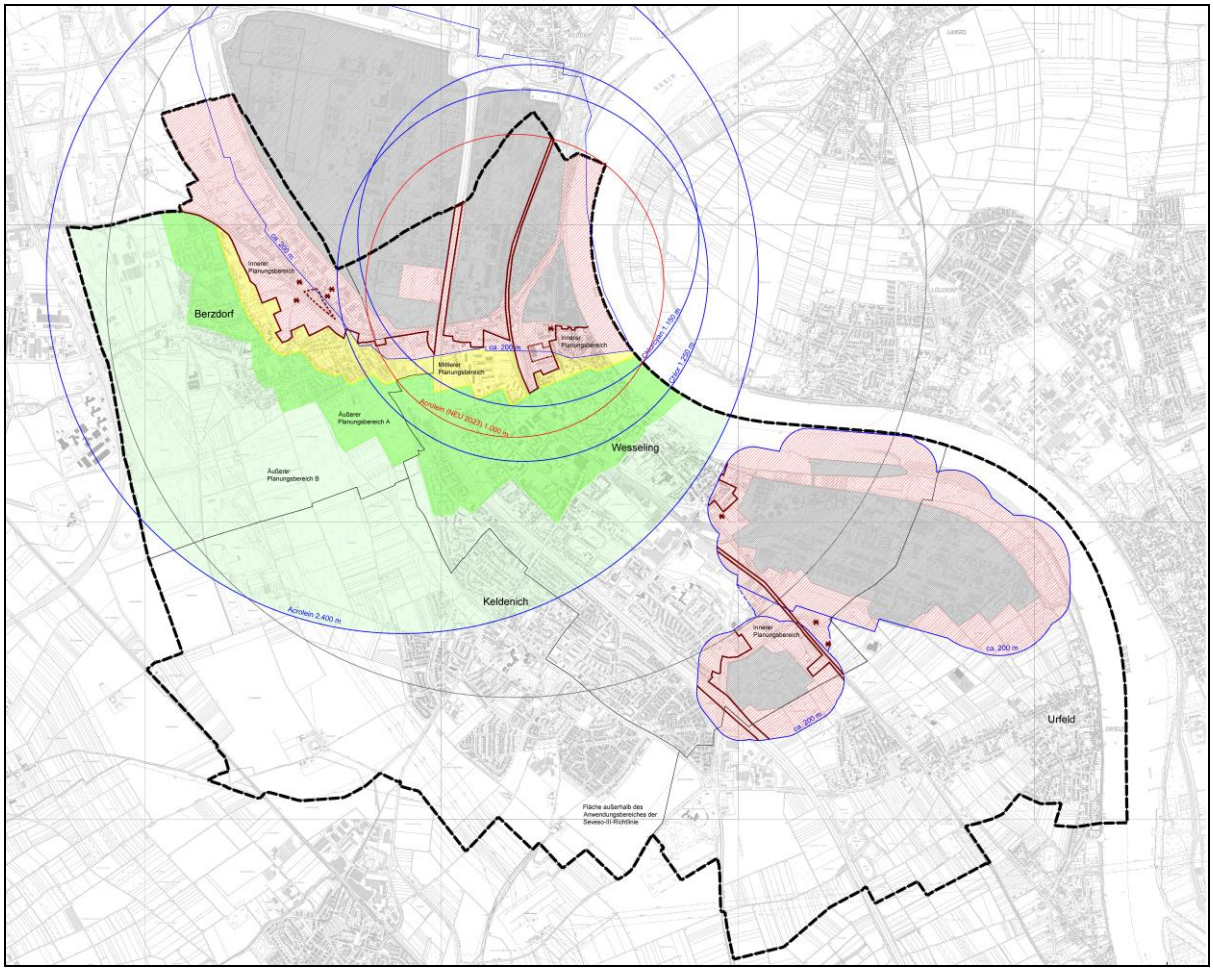
	Stufe 1 **kein Schutzstatus** **i.S.d. Seveso-III-Richtlinie**	**Stufe 2** **normaler Schutzstatus**	**Stufe 3** **hoher Schutzstatus**	**Stufe 4** **besonderer Schutzstatus**
Vorhaben	- Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden,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

Tabelle 13: Zulässigkeit der Nutzungen in unterschiedlichen Planungsbereichen, Entwicklungsziele für die Planungsbereiche (STADT WESSELING 2019)

	Zulässige Nutzungen	**Kurz- bis mittelfristige Ziele (* Ausnahmeregelung)**	**Langfristige Ziele (* Ausnahmeregelung)**
Innerer Planungs-bereich	Stufe 1	- Keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 2-4 * Ausgenommen davon sind die bestehenden, als „wichtige Verkehrswege“ i.S.d. Seveso-III-Richtlinie definierten Verkehrstrassen der Stufe 2	- Auslaufen der schutzbedürftigen Nutzungen der Stufen 2-4 * Ausgenommen davon sind die bestehenden, als „wichtige Verkehrswege“ i.S.d. Seveso-III-Richtlinie definierten Verkehrstrassen der Stufe 2 - Ausbildung eines Schutzabstandes zu den Betriebsbereichen - Entwicklung geeigneter Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen (mit Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 2-4)
Mittlerer Planungs-bereich	Stufe 1 Stufe 2	- Keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 3 und 4	
Äußerer Planungs-bereich A	Stufe 1 Stufe 2 Stufe 3	- Keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 4	
Äußerer Planungs-bereich B	Stufe 1 Stufe 2 Stufe 3 Stufe 4		- Entwicklung/Neuansiedlung besonders schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Äußeren Planungsbereiches B oder innerhalb der Flächen, die nicht in den Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie fallen

**Mit dem sogenannten „MITI-Projekt“ sind für den Betriebsbereich Evonik wesentliche Änderungen vorgesehen, die das Gefahrenpotenzial des Stoffes Acrolein betreffen. Die Maßnahmen zielen auf eine direkte Weiterverarbeitung des Stoffes und einen Verzicht auf die (bisher abstandsbestimmende) Lagerung des Acroleins. Durch den veränderten Produktionsprozess wird der angemessene Sicherheitsabstand für Acrolein auf einen aSa von 1.000 m reduziert. Die neue MMP-Anlage ist nach Aussage der Firma Evonik seit Ende 2022 in Betrieb. Die Inbetriebnahme der Anlage wurde der Bezirksregierung Köln entsprechend angezeigt. Eine abschießende Abnahme ist für Ende 2023 geplant. Da die Anlage bereits in Betrieb genommen wurde, sind die neuen (reduzierten) Abstände für den Stoff Acrolein von 1.000 m zu berücksichtigen. Eine entsprechende Aktualisierung der Plankarte vom StEK 2019 wurde bereits vorgenommen. Eine formelle Änderung des StEKs 2019 ist jedoch noch nicht erfolgt. (vgl. Abbildung 26)*

Abbildung 26: Plankarte StEK 2019 – Aktualisierung 2023 (ohne Maßstab)



Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie zeigt ausgewogene Handlungsspielräume für die künftige Stadtentwicklung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände auf und definiert abgestimmte Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der innerstädtischen Siedlungsbereiche und der Betriebsbereiche unter Berücksichtigung des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie und des „Trennungsgrundsatzes“ des § 50 BImSchG.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept dient als Leitbild und Abwägungsgrundlage für die künftige Bauleitplanung und Vorhabengenehmigung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände. Durch den Beschuss als Städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es einen wesentlichen Beitrag zur planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung von Bebauungsplänen der Stadt Wesseling dar.

Berücksichtigung vom StEK 2019 im FNP

Zentrale Aufgaben der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sind zum einen, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht bebauten Flächenpotenziale im Hinblick auf ihre Eignung bzw. auf Restriktionen zu überprüfen und bisherige Darstellungen gegebenenfalls zu verändern. Zum anderen sind für den Planungshorizont bis 2040 Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu identifizieren, die für eine Ausweisung als zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale geeignet sind. Diese zusätzlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen müssen mit den übergeordneten Zielen der Landesplanung sowie zahlreichen fachlichen Belangen (z.B. Natur-, Landschafts-, Klimaschutz) vereinbar sein. Zudem sollen sie geeignet sein, die formulierten Leitbilder und Entwicklungsziele der Stadt Wesseling zur Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie in der mittel- bis langfristig orientierten Flächennutzungsplanung umzusetzen.

Bei der Überprüfung unbebauter Flächenpotenziale und der Ermittlung und Bewertung neuer Bauflächenpotenziale zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sind nachfolgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Es ist langfristig und so weitgehend wie möglich dem Erfordernis Rechnung zu tragen, zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Sicherheitsabstände zu wahren, damit es zu keiner Zunahme des Sicherheitsrisikos bzw. der Gefährdung der Bevölkerung kommt.
- Ein weiteres Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an Betriebsbereiche ist nicht zulässig. Bestehende Abstände, die durch die „Nichtheranrückenslinie“ definiert werden, sind auch künftig einzuhalten.
- Durch die Neuansiedlung schutzbedürftiger Gebiete und Nutzungen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände soll keine relevante, ins Gewicht fallende Risikoerhöhung im Falle eines „Dennoch-Störfalls“ ausgelöst werden.

Nach fachgutachterlicher Empfehlung sollte auf der Ebene der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung angestrebt werden, dass sich die Gesamtbilanz der schutzbedürftigen Gebiete und Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände langfristig im Vergleich zur derzeitigen Ausgangssituation (Beschluss Entwicklungskonzept) verbessern oder wenigstens nicht in relevantem Umfang verschlechtern soll.

Dieser Ansatz bedeutet für die Planungspraxis, dass Neuplanungen zusätzlicher schutzbedürftiger Gebiete und Nutzungen (Neuausweisung von Bauflächen, Innen- bzw. Nachverdichtungspotenziale) innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände entsprechende Veränderungen bei der planerischen Darstellung bisheriger schutzbedürftiger Bauflächen (z.B. Rücknahme von Bauflächen, Umplanung zu nicht schutzbedürftigen Flächennutzungen) gegenüber stehen müssten, um eine „möglichst ausgeglichene Gesamtbilanz“ heutiger und zukünftiger schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie zu erreichen.

Die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelte Gliederung der angemessenen Sicherheitsabstände in vier Planungsbereiche einschließlich der Zuordnung von Schutzbedürftigkeitsstufen stellt eine nachvollziehbare und praxisorientierte Leitlinie für die Überprüfung vorhandener bzw. Ermittlung und Bewertung neuer Flächenpotenziale für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Wesselinger Stadtgebietes dar.

In einem ersten Schritt sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan Wesseling dargestellten Bauflächenpotenziale für schutzbedürftige Nutzungen (u.a. Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen) überprüft werden, die innerhalb der Inneren und Mittleren Planungsbereiche liegen und derzeit noch nicht baulich genutzt sind. In diesen beiden Planungsbereichen sollen künftig zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie nicht mehr (Inne-

rer Planungsbereich) bzw. nur noch in geringer, klar definierter Größenordnung (Mittlerer Planungsbereich) ermöglicht werden.

In einem zweiten Schritt werden, entsprechend den Entwicklungszielen für die verschiedenen Planungsbereiche, für die künftige Neuausweisung bzw. Nachverdichtung von Bauflächen mit schutzbedürftigen Nutzungen, diejenigen Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Eignung bzw. Restriktionen untersucht, die außerhalb des Anwendungsbereiches der Seveso-III-Richtlinie oder in den Äußeren Planungsbereichen A und B liegen.

Die vorgenannten Planungsschritte erfolgen kontinuierlich im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Wesseling.

Bauflächenpotentiale für schutzbedürftige Nutzungen im Inneren und im Mittleren Planungsbereich

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1977 liegen derzeit 14,5 ha ungenutzte Bauflächenpotentiale für schutzbedürftige Nutzungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sondergebiete) im Inneren Planungsbereich:

• ehemalige Werksiedlung Shell Bunsenstraße	10,0 ha
• ehemalige Werksiedlung Shell Liebigstraße	2,0 ha
• Am Bungert	2,0 ha
• Kastanienweg	0,5 ha
Summe Bauflächenpotentiale Innerer Planungsbereich:	**14,5 ha**

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es, diese Flächenpotentiale für schutzbedürftige Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet, außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände zu verorten und die Flächen im unmittelbaren Umfeld der Betriebsbereiche für anderweitige, nicht schutzbedürftige Nutzungen zu sichern. Mit dem Ziel, kompakte Siedlungsstrukturen zu stärken, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und den Außenbereich vor einer übermäßigen Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zu schonen, soll zunächst eine Aktivierung dieser Bauflächenpotentiale für gewerbliche Zwecke geprüft werden. Sollten die Flächen dafür ungeeignet sein, kommt eine Darstellung und Entwicklung naturnaher Grün- und Ausgleichsflächen ohne Aufenthaltsfunktion in Betracht.

Im Mittleren Planungsbereich sollen entsprechend dem StEK 2019 überwiegend gemischte Nutzungen entwickelt werden, die Neuansiedlung oder Erweiterung von Nutzungen der Schutzstufen 3 (hoher Schutzstatus) und 4 (besonderer Schutzstatus) soll aufgrund der räumlichen Nähe zu den Störfallbetriebsbereichen hingegen ausgeschlossen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1977 sind im Mittleren Planungsbereich 3,1 ha ungenutzte Bauflächenpotentiale für schutzbedürftige Nutzungen dargestellt:

• östlich der Langenackerstraße	0,8 ha
• östlich der Sternenstraße	0,9 ha
• In den Bitzen	0,4 ha
• Nördlich Ulmenstraße	1,0 ha
Summe Bauflächenpotentiale Innerer Planungsbereich:	**3,1 ha**

Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf sollen zunächst die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen als Gemischte Bauflächen, für eine eingeschränkte Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe untersucht werden. Differenzierte Festsetzungen zur Steuerung bzw. zum Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen und Vorhaben i.S.d. StEK 2019 sollen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen werden. Sollte eine bauliche Nutzung der Flächen nicht möglich sein, so ist eine Darstellung als Grünfläche i.S.d. Stufe 2 des StEK 2019 zu prüfen.

Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

- Innerer Planungsbereich (IPB)
- Flächenpotentiale IPB
- Mittlerer Planungbereich (MPB)
- Flächenpotentiale MPB
- Betriebsbereich
- Angemessener Sicherheitsabstand

GRUNDLAGEN

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie / (StEK 2019): Bauflächenpotenziale im Inneren und Mittleren Planungsbereich

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

Bestehende schutzbedürftige Nutzungen im Inneren und im Mittleren Planungsbereich

Neben den Bauflächenpotentialen liegen aufgrund der gewachsenen Siedlungsstrukturen auch zahlreiche bestehende schutzbedürftige Nutzungen im Inneren und im Mittleren Planungsbereich, denen das StEK 2019 unterschiedliche Schutzstufen und Entwicklungsziele zuordnet. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen für diese Bereiche mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 konforme Regelungen zur bau- und nutzungsbezogenen Weiterentwicklung erarbeitet werden.

Innerhalb des Inneren Planungsbereichs sind künftig lediglich Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht schutzbedürftiger Vorhaben / Nutzungen der Schutzstufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“ vorgesehen. Bestehende, baurechtlich genehmigte schutzbedürftige Nutzungen / Vorhaben genießen grundsätzlich Bestandschutz. Bauliche bzw. nutzungsbezogene Erweiterungen oder Neuansiedlungen schutzbedürftiger Nutzungen / Vorhaben sind mit den Planungszielen der Stadt Wesseling nicht vereinbar. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Gewerbe-, Büro- und Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbaren Personenaufkommen ist hingegen als Nutzung der Schutzstufe 1 künftig auch innerhalb des Inneren Planungsbereichs zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1977 sind rund 16 ha schutzbedürftige Nutzungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete Einzelhandel und Kleingartenanlagen) im Inneren Planungsbereich dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen diese Flächen untersucht und anhand ihrer Entwicklungspotentiale eine mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 konforme Regelungen zur bau- und nutzungsbezogenen Weiterentwicklung vorgegeben werden. Ziel ist es dabei, unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen, Entwicklungsmöglichkeiten für die Neuansiedlung und Erweiterung nicht schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 1 des StEK 2019 aufzuzeigen.

Mit rund 33 ha befinden sich im Mittleren Planungsbereich bereits eine Vielzahl bestehender schutzbedürftiger Nutzungen, die in der Regel über Bestandsschutz verfügen und in ihrer Darstellung unverändert in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Gleichzeitig wird in den Bereichen, die aufgrund ihrer aktuellen Prägung (bspw. Ortsmitte Berzdorf), oder ihres baulichen Zustands sowie damit verbundener Nachverdichtungspotenziale (Kastanienweg, Römerstraße, Kölner Straße) Möglichkeiten für die Entwicklung gemischt genutzter Siedlungsstrukturen bieten, eine Änderung der Darstellung in Gemischte Bauflächen untersucht. Damit soll zum einen bestehende schutzbedürftige Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen soll dadurch eine weitere Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-RL auf das zulässige Maß begrenzt und Flächenpotentiale für nicht störende gewerbliche Nutzungen aktiviert werden. Differenzierte Festsetzungen zur Steuerung bzw. zum Ausschluss konkreter Nutzungen und Vorhaben i.S.d. StEK 2019 sollen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen werden.

Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

- Innerer Planungsbereich (IPB)
- Schutzbedürftige Nutzungen IPB
- Mittlerer Planungbereich (MPB)
- Schutzbedürftige Nutzungen MPB
- Betriebsbereich
- Angemessener Sicherheitsabstand

GRUNDLAGEN

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie / (StEK 2019): schutzbedürftige Nutzungen im Inneren und Mittleren Planungsbereich

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

3.7 Gemeinbedarf

Die Stadt Wesseling als Mittelzentrum hat die Aufgabe, die notwendigen öffentlichen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wesselinger Bevölkerung bereitzustellen. Dies umfasst zum einen die soziale wohngebietsbezogene Infrastruktur wie z.B. Kindertagesstätten, Grundschulen, Spiel-/Sportplätze für die verschiedenen Wohnquartiere und Ortsteile. Auf Grund der Funktion als Mittelzentrum werden in Wesseling zum anderen öffentliche Einrichtungen vorgehalten, die einen gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungscharakter aufweisen wie z.B. weiterführende Schulen, das Dreifaltigkeitskrankenhaus und das Ulrike-Meyfahrt-Stadion.

Um diese Aufgaben erfüllen zu können, werden Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung erstellt und auf ihrer Grundlage fachlich-räumliche Entwicklungskonzepte erarbeitet, wie z.B. die Schulentwicklungsplanung. Mit der Aufstellung und kontinuierlichen Fortschreibung dieser Fachkonzepte hat die Stadt Wesseling strategische Planungsgrundlagen, mit denen die öffentliche Daseinsvorsorge gesteuert und bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Die für den Flächennutzungsplan relevanten Fachkonzepte und Auswirkungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

3.7.1 Kindergartenbedarfsplan

Die Stadt Wesseling beobachtet kontinuierlich die aktuelle Situation der Kindertagesbetreuung sowie die Entwicklung der Einwohnerdaten und gleicht diese mit den tatsächlich gemeldeten Bedarfen ab. Die Ergebnisse werden im halbjährlichen Rhythmus fortgeschrieben. Dabei werden neu entstandene Einrichtungen sowie die damit verbundenen personellen Erfordernisse und auch der tatsächliche Bedarf an Kita-Plätzen stets aktuell dokumentiert.

Durch das Amt 51 / Jugendhilfeplanung wurde zuletzt Mitte 2023 die Kita-Bedarfsplanung aktualisiert. Demnach ergibt sich für das Jahr 2023 / 24 ein Bedarf von 2.065 Kita-Plätzen.

Für das am 01. August 2023 begonnene Kita-Jahr stehen der Stadt Wesseling in 27 Kindertageseinrichtungen und 38 Kindertagespflegestellen rechnerisch insgesamt 1.941 Betreuungsplätze zur Verfügung. Davon werden 1.722 Plätze in Kindertageseinrichtungen und 219 Betreuungsplätze in der Kindertagespflege bereitgestellt. Das Angebot ist jedoch aufgrund fehlenden Personals unter Vorbehalt zu sehen, da einige Träger noch nicht in der Lage sind, die vorgehaltenen Plätze tatsächlich anbieten zu können. Unter Berücksichtigung der erwarteten Zuzüge in Neubaugebiete und Wanderungsbewegungen, ergibt sich für das Kita-Jahr 2023 / 24 ein zusätzlicher Bedarf von 145 Kita-Plätzen.

Aufgrund der lediglich als Provisorium eingerichteten Kita Wilhelm-Rieländer-Straße sowie weiteren Faktoren die zu einer Verringerung der verfügbaren Kita-Plätze führen, wie beispielsweise die zunehmende Nachfrage nach 45-Stunden-Plätzen, oder der Ausbau des Inklusionsangebotes, geht die Stadt Wesseling aktuell davon aus, dass in den kommenden Jahren mindestens 3 Standorte für eine dauerhafte Kitanutzung im Umfang von mindestens 18 Gruppen fehlen.

3.7.2 Schulentwicklungsplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es das Ziel, bestehende Schulstandorte zu sichern und die Entwicklung von Neubaugebieten dort vorzusehen, wo die Nähe oder eine gute Anbindung an Schuleinrichtungen gewährleistet ist. Der Bestand und Bedarf an Schulstandorten wurde im Rahmen der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes für die Schuljahre 2021/22 bis 2026/27 (LEXIS, U. et al. 2022) ermittelt.

Grundschulen
Der Schulentwicklungsplan geht in den Jahren zwischen 2021 und 2025 von einer Zunahme der Schülerzahlen im Primarbereich um 200 Schülerinnen und Schüler aus. Die Schulverwaltung kommt in einer eigenen Berechnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einwohnerzahl auf eine Zunahme von 280 Schüler und Schülerinnen bis zum Jahr 2028.

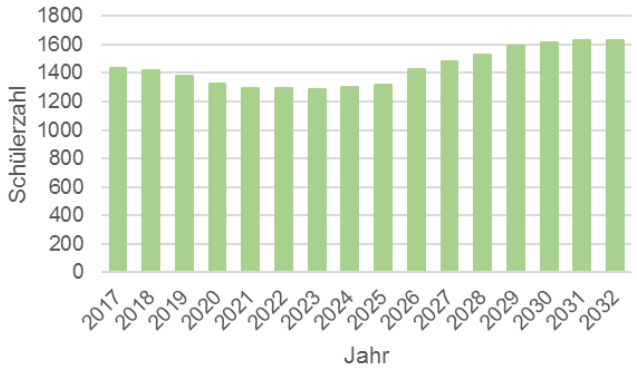
Neben dieser prognostizierten Entwicklung der Schülerzahlen wird seitens der Schulverwaltung auch in den kommenden Jahren mit einem erhöhten Zuzug von Kindern und Jugendlichen aus Krisenregionen wie aktuell aus Osteuropa gerechnet, so dass die Gesamtzahl der Schüler und Schülerinnen im Primarbereich die bestehende Anzahl von 1.700 Schulplätzen übersteigt und damit ein Ausbau der Grundschulplätze erforderlich wird.

Tabelle 14: Entwicklung der Schülerzahlen an Grundschulen bis 2028 (40 / Schulamt 2023; eigene Darstellung)

Grundschüler pro Jahr							
Jahr	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**aktuell verfügbare Plätze**
Schüler-zahlen	1.645	1.666	1.689	1.700	1.756	1.774	**1.700**

Weiterführende Schulen
Da sich das Einschulungspotential der weiterführenden Schulen zum überwiegenden Teil aus den Schülern der Wesselinger Grundschulen ergibt, geht die Prognose in der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes auch hier von einer steigenden Anzahl der Schülerinnen und Schüler aus. Während das Einschulungspotenzial demnach bis 2021 leicht abfällt und ab 2022 wieder das Niveau der Vergangenheit erreicht, steigt es bis 2025 weiter und an und übersteigt die bisherige Anzahl der Schülerinnen und Schüler.

Abbildung 27: Prognose Schülerzahlen weiterführende Schulen ohne Förderschulen (LEXIS, U. et al. 2022; eigene Darstellung)



Mit dem Beschluss zum Umbau des „Schulcampus“ und der Gründung einer Gesamtschule zum Schuljahr 2028/29 hat der Rat der Stadt Wesseling die Entscheidung für eine zukunftsfähige Neustrukturierung der Wesselinger Schullandschaft getroffen. Die Planung sieht den Abriss der bestehenden Schulgebäude und den Neubau einer Gesamtschule und des Käthe-Kollwitz-Gymnasiums auf dem Campusgelände vor. Bis zur Fertigstellung sollen das Käthe-Kollwitz-Gymnasium, die Albert-Einstein-Realschule und die Wilhelm-Busch-Hauptschule in Interimsklassen mobiler Bauweise unterkommen. Die Neustrukturierung sieht das Auslaufen von Haupt- und Realschule zum Schuljahr 2033/34 vor. Da die Planung im Bereich des bestehenden Schulgeländes realisiert werden kann und auch die steigende Zahl von Schülerinnen und Schülern berücksichtigt, werden für die weiterführenden Schulen keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

3.7.3 Sportentwicklungsplan

Der Sportentwicklungsplan der Stadt Wesseling wurde, unter Beteiligung sportrelevanter Akteure und Akteurinnen durch die Projektgruppe Bildung und Region fortgeschrieben und im April 2023 vom Rat der Stadt Wesseling beschlossen (BIREGIO 2023).

Damit liegt eine vorausschauende Sportentwicklungskonzeption vor, die die öffentlichen Sportstätten und den Schulsport, aber auch den Vereinssport in Wesseling untersucht hat. Anhand dieser Erkenntnisse wurden Empfehlungen für die künftigen Prioritäten der Stadt Wesseling zur Bereitstellung und Optimierung einer attraktiven, dem Sportverhalten der Bevölkerung angemessenen und zukunftsorientierten Sportinfrastruktur abgeleitet.

Insgesamt wird sowohl das Angebot an öffentlichen Sporthallen, Sportplätzen-/anlagen (z.B. Ulrike-Meyfarth-Stadion, Kunstrasenplätze, Baseball-/Footballplätzen) und Schwimmbädern als auch an sportlich zu nutzenden Anlagen im öffentlichen Raum (z.B. Skateranlage, Bolzplätze, Freizeitgelände Entenfang und Rheinpromenade) als gut bis sehr gut und überdurchschnittlich variantenreich bewertet.

Der Sportentwicklungsplan gibt zum einen Empfehlungen zur Optimierung der Belegung und Auslastung von Sportstätten; zum anderen wird im Hinblick auf einen eventuellen Neubau von Sportanlagen empfohlen, diese auf Grund der höheren Auslastung und der demographischen Entwicklung zuerst im Stadtteil Keldenich zu planen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Nr. 5 BauGB können im Flächennutzungsplan Sportanlagen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Nr. 2a) und als „Grünfläche“ (Nr. 5) dargestellt werden. Auf Grundlage des Sportentwicklungsplanes werden die in Wesseling vorhandenen, vielfältigen Sportanlagen entsprechend ihrer Funktion und Größenordnung deshalb entweder als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ oder als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz/Parkanlage“ dargestellt.

Nach derzeitigem Stand der Sportentwicklungsplanung sind keine konkreten Flächen für den Neubau von Sportanlagen geplant; der FNP-Vorentwurf enthält deshalb keine flächenbezogenen Neuausweisungen für Sport-/Gemeinbedarfseinrichtungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Nr. 5 BauGB. Diese können entsprechend dem Planungsstand im weiteren Verfahren ergänzt werden.

3.7.4 Friedhofsplanung

Die Stadt Wesseling verfügt über 6 im gesamten Stadtgebiet verteilte Friedhöfe. Während in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts das Wachstum der Stadt Wesseling und die damit verbundene Einwohnerzunahme zu einer Vorhaltung von Friedhofserweiterungsflächen in allen Ortsteilen führte, ist heute ein rückläufiger Bedarf zu verzeichnen. Dies liegt zum einen am Rückgang der Sterberate bzw. dem Anstieg der Lebenserwartung. Zum anderen befindet sich die Bestattungskultur in einem fundamentalen Wandel. Durch einen zunehmenden Trend zur Anonymität und einer geringeren Bindung an Familie, Konfession, Tradition und Ort ist in den letzten Jahren der Anteil an Feuerbestattungen und die Anzahl an Gemeinschaftsanlagen gestiegen.

Trotz des Rückgangs des Bedarfs an Friedhofsflächen, ist der Bestand seit den 1970er Jahren unverändert. Diese Entwicklung wirkt sich negativ auf den Zustand der Friedhöfe aus. Lückenhaft belegte, bzw. brachliegende Grabfelder erhöhen den Anteil an allgemein zu pflegenden Grünflächen und somit den Unterhaltungsaufwand. Die steigenden Unterhaltungskosten der Friedhöfe, auch für die eigentlich nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen erfordern eine Neukonzeption der Friedhofsplanung.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern Teile der bisher als Friedhofserweiterungen gesicherten Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Durch die Rücknahme von nicht mehr benötigten Friedhofsflächen soll ein Beitrag zur Reduzierung des Pflegeaufwands und zur Senkung der Unterhaltskosten geleistet werden. Gleichzeitig können die oftmals zentral gelegenen Flächen im Innenbereich für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung aktiviert werden.

4 ERLÄUTERUNG DER INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4.1 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

Als gesamträumliches Entwicklungskonzept ist es das Ziel des Flächennutzungsplanes, die zukünftig angestrebte Flächennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen darzustellen. Die geplante Bodennutzung wird dabei in Form von Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine Bindungswirkung für die nachgelagerte Bebauungsplanebene entfalten (Entwicklungsgebot).

Die Darstellungen sind dabei nicht parzellenscharf, sondern generalisiert, treffen also keine Aussagen zu einzelnen Grundstücken. Die Darstellungen richten sich dabei nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV). Insgesamt umfasst die Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesseling folgende Nutzungsarten:

4.1.1 Für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling erfolgen die Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) werden nicht weiter differenziert. Die Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung in Baugebiete gemäß § 2 bis § 11 BauNVO erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auch eine weitere Präzisierung in Form von Angaben zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht im Flächennutzungsplan, sondern auf Ebene der Bebauungspläne vorgenommen.

- **Wohnbauflächen (W)** dienen überwiegend dem Wohnen und werden in Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete unterschieden. Die durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung sowie intensiv bewirtschaftete Gärten zur Selbstversorgung gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiete i.S.v. § 2 BauNVO werden aufgrund ihrer besonderen Prägung kaum noch entwickelt.

- **Gemischte Bauflächen (M)** stellen Bereiche dar, in denen eine verträgliche Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen entwickelt oder gesichert werden soll. Gemischte Bauflächen können in den verbindlichen Bauleitplänen differenziert werden nach Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten und Kerngebieten.

- **Gewerbliche Bauflächen (G)** umfassen Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO. Die entsprechende Differenzierung wird auch hier, anders als im wirksamen Flächennutzungsplan von 1976, der verbindlichen Bauleitplanung überlassen. Störende Einflüsse auf andere schutzbedürftige Nutzungen sollen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglichst vermieden werden.

- **Sonderbauflächen (S) und Sondergebiete (SO)** werden hingegen entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzungsart differenziert, um u.a. immissionsschutzrechtliche Fragestellungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes abschätzen zu können. Sie werden entsprechend der Art der Nutzung nach ihrer Zweckbestimmung dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling werden Sondernutzungskategorien dargestellt, die großflächige Einzelhandelsbetriebe (EH), Kliniken (KLIN) Seniorenpflegeheime (SEP), Gebiete für Erneuerbare Energien (EE) und Flächen im Innere Planungsbereich gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (SEV) umfassen.

4.1.2 Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf umfassen Einrichtungen und Anlagen, die einem öffentlichen Zweck oder einer Öffentlichen Aufgabe dienen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling werden darunter

- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Schulen,
- Kindertagesstätten,
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Einrichtungen der Feuerwehr
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthallen, Hallenbad, etc.)

dargestellt. Alle Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Symbole dargestellt, größere Einrichtungen (>0,2 ha) werden darüber hinaus flächenhaft dargestellt.

4.1.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Flächen für den überörtlichen Verkehr umfassen den Verkehr, der von seiner Größe und Bedeutung über das Gemeindegebiet hinausgeht. Im Flächennutzungsplan erfolgt dabei die Darstellung des klassifizierten Straßennetzes (Bundesautobahn, Landesstraßen, Kreisstraßen), bedeutender Gemeindestraßen, größere öffentliche Parkplätze und Park+Ride-Anlagen sowie der Fähranleger. Geplante überörtliche Verkehrsflächen werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt

4.1.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling werden Flächen für öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt, die der Allgemeinheit dienen. Anlagen die ausschließlich der (betrieblichen) Eigenversorgung dienen, werden hingegen nicht dargestellt. Die Darstellung umfasst Kläranlagen, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen, Wasser- und Umspannwerke. Die Einrichtungen werden als Symbol, großflächige Einrichtungen (> 0,2 ha) auch flächenhaft dargestellt.

4.1.5 Grünflächen

Die Darstellung von Grünflächen dient der Gliederung und Auflockerung der Siedlungsstruktur und grenzt sich aufgrund der primären Nutzungsfunktion für Erholungs- und Freizeitzwecke von den Flächen für Landwirtschaft und den Waldflächen ab. In der Darstellung von Grünflächen werden bedeutsame öffentliche Grünflächen wie Parkanlagen, Sportplätze, Dauerkleingärten, Friedhöfe sowie Spiel- und Bolzplätze zusammengefasst. Kleinere öffentliche und private Grünflächen werden den Hauptnutzungen zugeordnet.

4.1.6 Wasserflächen

Dargestellt werden Wasserflächen von oberirdischen, natürlichen oder künstlichen, stehenden oder fließenden Gewässern. Kleinere Wasserflächen (<0,2 ha), wie beispielsweise im Freizeitgelände Entenfang, können auch Bestandteil einer Grünfläche sein und werden nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt. Überschwemmungsgebiete, Flächen für den Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

4.1.7 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

In dieser Kategorie werden alle Außenbereichsflächen der Stadt Wesseling zusammengefasst. Flächen für die Landwirtschaft schließen bauliche und sonstige Nutzungen außerhalb der Ortslage mit ein.

4.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die durch nachfolgende Bebauungspläne festzusetzen sind, gesichert werden. Die jeweiligen Maßnahmen werden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren oder in vertraglichen Regelungen weiter konkretisiert. Bereits umgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht in die Darstellung übernommen, sondern entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung als Grünfläche dargestellt.

4.2 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan sind, anders als die Darstellungen, keine Planungen der Gemeinde, sondern umfassen Flächen, bei denen besondere Hinweise auf Gefährdungen, die vom Boden auf bestimmte Flächen ausgehen können, für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten sind. Eine Klärung hinsichtlich der Kennzeichnung einzelner Flächen erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke dienen im Flächennutzungsplan dem Hinweis auf bestehende (nachrichtliche Übernahmen) oder in Aussicht genommene Planungen (nachrichtliche Vermerke) oder Bodennutzungsregelungen anderer Fachplanungen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling werden folgende Nachrichtlichen Übernahmen bzw. Vermerke übernommen:

- Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsplanes i.S.d. LNatSchG NRW
- festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 WHG
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG
- Abgrabungen i.S.v. § 1 AbgrabG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Flächen für Bahnanlagen i.S.v. § 18 AEG
- Hochspannungsleitungen gem. § 43 EnWG

4.4 Methodik zur Bewertung von Potenzialflächen

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (siehe Kapitel 3.1) ergebende Art der Bodennutzung bedarfsgerecht (siehe Kapitel 3.2 bis 3.7) darzustellen. Um für die ermittelten Flächenbedarfe geeignete Standorte im Stadtgebiet zu finden, werden alle potenziell für eine bauliche Nutzung / Umnutzung als geeignet erscheinenden Flächen (Suchräume) in einer Standortbewertung auf ihre Eignung untersucht. Grundlage hierfür bilden städtebauliche und stadtökologische Kriterien, die den Auswahlprozess nachvollziehbar und untereinander vergleichbar machen. Die detaillierten Standortuntersuchungen werden in der „Städtebaulichen Standortuntersuchung“ der Begründung und in der „Einzelflächenprüfung“ dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

4.4.1 Festlegung von Suchräumen

Die Auswahl von Suchräumen erfolgt auf Grundlage fachlicher Überlegungen, den Ergebnissen und Zielen aus dem informellen Planungsprozess zum Leitbild „Wesseling 2040“ sowie aus den Anregungen, die sich aus den politischen und verwaltungsinternen Abstimmungsprozess bzw. im Weiteren aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergeben. In die Standortuntersuchung werden Siedlungsflächen ab einer Mindestgröße von 0,2 ha einbezogen, da aufgrund der Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes der klassischen Baulücke keine Relevanz zukommt.

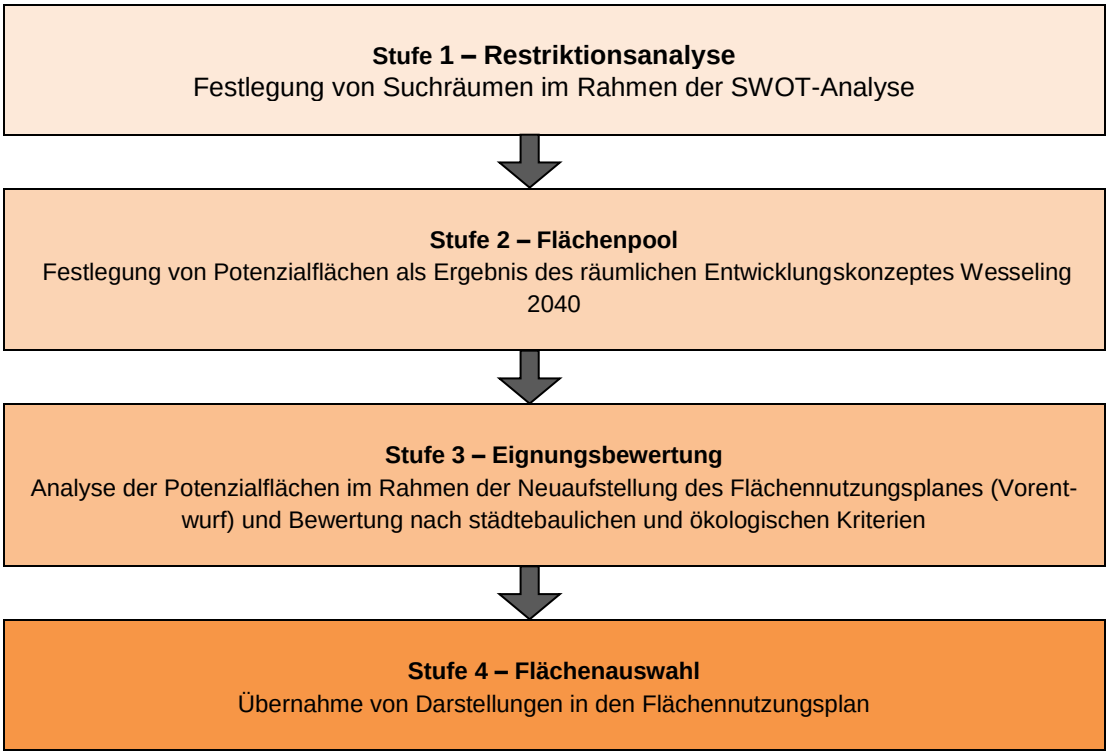
Neben den vorhandenen Reserveflächen und den Neudarstellungen werden im Rahmen der Standortuntersuchung auch Flächen berücksichtigt, bei denen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen bzw. der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Diese Flächen werden auf eine Änderung der Darstellung untersucht. Darüber hinaus werden Flächen, deren weitere Entwicklung als Siedlungsfläche aufgrund städtebaulicher und / oder ökologischer Ziele / Kriterien nicht mehr absehbar ist, aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen.

Die Auswahl geeigneter Potenziale für die künftige Siedlungsflächenentwicklung erfolgt in einem abgestuften Verfahren (Alternativenprüfung). Im Prozess zur Entwicklung des räumlichen Leitbildes „Wesseling 2040“ wurden Flächen ermittelt, die grundsätzlich für eine siedlungs- oder freiraumbezogene Entwicklung in Frage kommen. Dabei wurden Flächen, die aufgrund ihrer Lage oder aus fachlicher Sicht (Naturschutzgebiete, Abgrabungen, Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen, Wasserschutzgebiete) offenkundig ungeeignet sind, bereits frühzeitig ausgeschlossen (Stufe 1).

Die verbleibenden Suchräume wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum räumlichen Entwicklungskonzept „Wesseling 2040“ anhand von Szenarien gemeinsam mit der Politik und der Öffentlichkeit diskutiert. Als Ergebnis wurden Eignungsbereiche festgelegt, die in den Flächenpool zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden (Stufe 2).

Im weiteren Verfahren erfolgen vertiefende Untersuchungen zur städtebaulichen Eignung und zu den Auswirkungen auf ökologische Schutzgüter (Stufe 3). Die verbleibenden Flächen werden in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen (Stufe 4).

Abbildung 28: Alternativenprüfung



4.4.2 Städtebauliche Eignungsbewertung

Die Analyse und Bewertung der Potenzialflächen nach städtebaulichen Kriterien (Stufe 3) erfolgt in vier Kategorien:

<u>Gut geeignet</u>
prioritär zu entwickeln, Neudarstellung oder Beibehaltung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) oder als gewerbliche Baufläche

<u>geeignet</u>
bei weiterem Bedarf zu entwickeln, Neudarstellung oder Beibehaltung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) oder als gewerbliche Baufläche

<u>bedingt geeignet</u>
Kritische Prüfung im nachfolgenden Verfahren, wenn die Datenlage beispielsweise nicht ausreichend bzw. unsicher ist oder eine Prüfung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderlich ist (abgeschichtetes Verfahren)

<u>ungeeignet</u>
Entwicklung nicht empfehlenswert, keine Darstellung beziehungsweise Rücknahme der Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche

Die einzelnen Kriterien können auch bei insgesamt mit „gut“ oder „bedingt geeignet“ bewerteten Potenzialflächen, einzelne oder mehrere schlechtere Bewertungen bekommen. Für die Darstellung relevant ist das Gesamturteil. Hier sei auf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch verwiesen.

4.5 Städtebauliche Standortuntersuchung

Tabelle 15: Städtebauliche Kriterien zur Prüfung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen

Kriterium	gut geeignet	geeignet	bedingt geeignet	ungeeignet
Lage im Siedlungsgefüge				
Darstellung im Regionalplan	ASB	angrenzend ASB	Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich	Regionaler Grünzug, sonstige Schutzgebiete
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung; Arrondierung Siedlungsrand	verträgliche Umgebungsnutzung; Verfestigung Splittersiedlung	Konflikte mit der Umgebungsnutzung; periphere Lage
Innenentwicklung	Wiedernutzung / Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsnah	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsfern	vollständig außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs
Anbindung an Erholungs- und Freiraumbereiche (Parkanlagen, naturnahe Grünflächen)	< 300m	300 bis 800m	800m bis 2.000m	> 2.000m
Immissionsschutz				
Lage zu Betriebsbereichen i.S.d. Seveso-III-RL	außerhalb des Anwendungsbereichs der Seveso-III-Richtlinie	innerhalb des äußeren Planungsbereichs A bzw. B	innerhalb des mittleren Planungsbereichs	innerhalb des inneren Planungsbereichs / Nichtheranrückungslinie
Gewerbe*	>700	400m – 700m	<400m	-
Sportstätten**	>200m	100m – 200m	<100m	
Autobahn*	>1.300m	800m – 1.300m	<800m	-
Hauptverkehrsstraße (Bundes-/ Landes-/ Kreisstraße)*	> 450m	200m – 450m	< 200m	-
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung				
Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen***	< 500m	500m – 700m	700 – 1.200m	>1.200m
Nähe zu Kindertageseinrichtungen**	< 300m	300m – 600m	600m – 1.200m	> 1.200m
Nähe zu Grundschulen	< 500m	500m – 1.000m	1.000m – 1.500m	> 1.500m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	< 350-	350m – 500m	500m – 750m	> 750m
Verkehr				
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz	gegeben	-	nicht gegeben	-
ÖPNV-Anbindung:	<300m	300m bis 600m	600m – 1.000m	>1.000m
SPNV-Anbindung	<750m	750m – 1.500m	1.500m – 2.000m	>2.000m
technische Infrastruktur				
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren			
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren			

*Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (bei freier Schallausbreitung)
**Zahlenwerte basieren auf allgemeinen Erfahrungswerten (fußläufige Erreichbarkeit: 200m: 6 Minuten; 300m: 10 Minuten 750m: 20 Minuten Fußweg)
***Lebensmittelmärkte über 400m² (siehe „Masterplan Einzelhandel“)

Tabelle 16: Städtebauliche Kriterien zur Prüfung von Gewerblichen Bauflächen

Kriterium	gut geeignet	geeignet	bedingt geeignet	ungeeignet
Lage im Siedlungsgefüge				
Darstellung im Regionalplan	GIB	ASB, angrenzend GIB	Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich	Regionaler Grünzug, sonstige Schutzgebiete
Einbindung in die Ortsstruktur	Planung entspricht Umgebungsnutzung	Planung entspricht teilweise der Umgebungsnutzung; Arrondierung Siedlungsrand	verträgliche Umgebungsnutzung; Verfestigung Splittersiedlung	Konflikte mit der Umgebungsnutzung; periphere Lage
Innenentwicklung	Wiedernutzung / Umnutzung innerhalb des Siedlungsbereichs	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsnah	angrenzend an Siedlungsbereich / Siedlungsrandlage; zentrumsfern	vollständig außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs
Immissionsschutz				
Entfernung zu empfindlichen / schutzwürdigen Nutzungen*	>700	400m – 700m	<400m	-
Verkehr				
Anbindung an Autobahn**	<1.500m	1.500m – 2.500m	>2.500m	-
direkte Anbindung an klassifiziertes Straßennetz **	gegeben	-	nicht gegeben	-
ÖPNV-Anbindung**	<300m	300m bis 600m	600m – 1.000m	>1.000m
SPNV-Anbindung**	<750m	750m – 1.500m	1.500m – 2.000m	>2.000m
technische Infrastruktur				
Entwässerung	Abstimmung EBW im weiteren Verfahren			
Energie- und Wasserversorgung	Abstimmung SWW im weiteren Verfahren			

*Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (bei freier Schallausbreitung)
**Zahlenwerte basieren auf allgemeinen Erfahrungswerten (200m: 6 Minuten; 300m: 10 Minuten 750m: 20 Minuten Fußweg)

4.6 Stadtökologische Standortbewertung

Die **stadtökologischen Kriterien** sind durch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Baugesetzbuches vorgegeben (Kriterien nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltprüfung). Hier sind die Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter (z.B. Tiere, Pflanzen, Wasser) für eine Standorteignung ausschlaggebend. Die einzelnen Kriterien und Schutzgüter sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.7 Wohnbauflächen

4.7.1 Übernahmen aus dem wirksamen FNP (Reserveflächen)

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zu den Möglichkeiten der Innentwicklung zählen insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Baulücken und anderen Nachverdichtungspotenzialen. Auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans verfügt die Stadt Wesseling über ca. 10 ha tatsächlich nutzbare Wohnbauflächenreserven, die in den neuen Flächennutzungsplan übernommen und bis zum Jahr 2040 prioritär entwickelt werden sollen (siehe 3.2.6).

4.7.2 Neudarstellungen

Neben den Wohnbauflächenreserven konnten als Ergebnis des räumlichen Entwicklungskonzeptes „Wesseling 2040“ und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes Köln rund 66 ha zusätzliche Potenzialflächen identifiziert werden, die grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet sind.

4.7.3 Rücknahmen

Im Rahmen der Eignungsbewertung sind auch Rücknahmen von Wohnbauflächen aufgrund der Bestandssituation erfolgt. Die bisherigen Darstellungen als Wohnbauflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen. Eine weitere Entwicklung dieser Bauflächen ist aufgrund städtebaulicher und ökologischen Kriterien oder aufgrund der aktuellen Rechtslage, insbesondere in Bezug auf die Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie, nicht darstellbar. Insgesamt werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes rund 23 ha Wohnbauflächen zurückgenommen. Da ein überwiegender Teil der Flächen aufgrund der bestehenden Restriktionen nicht im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln geführt wird, erfolgt keine Berücksichtigung in der Wohnbauflächenbilanzierung.

4.7.4 Änderung und Anpassung bisheriger Darstellungen in Wohnbaufläche

Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche werden in Bereichen erforderlich, in denen die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht den tatsächlichen Nutzungen entspricht, oder sich die Entwicklungsziele der Stadt Wesseling geändert haben. Zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nutzungs- und Siedlungsstrukturen wird deshalb für folgende Bereiche eine Änderung der bisherigen Darstellung in Wohnbaufläche vorgenommen.

- Umfangreiche Änderungen der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen erfolgen im Ortsteil Urfeld. Hier stellt der Flächennutzungsplan für große Teile des Siedlungsbereichs bisher Gemischte Bauflächen dar. Mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen sollten die ursprünglich in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und gewerblichen Nutzungen gesichert und gleichzeitig eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Seit den 1990er Jahren hat sich der Ortsteil Urfeld jedoch zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt und die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Dorfgebiete[1] haben sich zu attraktiven Wohnstandorten entwickelt. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll dieser Entwicklung Rechnung getragen und die bisherige Darstellung gemischter Bauflächen, insbesondere im westlichen Abschnitt der Rheinstraße, zu Wohnbauflächen geändert werden.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=2731

- Eine weitere bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche befindet sich ebenfalls im Ortsteil Urfeld südlich der Urfelder Straße. Für diesen Bereich wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits im Jahr 2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4/125[1] sowie zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes[2] beschlossen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes ist die Änderung der bisherigen Darstellung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.
- In mehreren Siedlungsbereichen entlang des Rheins stellt der Flächennutzungsplan bisher Grünfläche dar. Da es sich jedoch bei den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Quartieren östlich der Rheinstraße (Urfeld) oder auch nordöstlich der Oberwesselinger Straße (Mitte) um teilweise historisch gewachsene Siedlungsbereiche und hochwertige Wohnstandorte handelt, wird die bisherige Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert.
- Für die im Ortsteil Keldenich südlich des Meisenweges gelegenen Siedlungsbereiche stellt der Flächennutzungsplan bisher Grünfläche dar. Da das Wohnquartier bereits in den 1970er Jahren entwickelt wurde und mit dem Bebauungsplan Nr. 2/74[3] planungsrechtlich gesichert ist, erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche.
- Mit dem bisher als Gemischten Baufläche dargestellten Bereich nördlich und südlich der Klobbotzstraße sollten ursprünglich die dort ansässigen Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes und den damit verbundenen Immissionskonflikten, einer unzureichenden Erschließung und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten sollen die Betriebe mittel- bis langfristig verlagert werden. Mit der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet und der Entwicklung attraktiver Gewerbegebiete, wie dem Gewerbepark Wesseling Urfeld, schafft die Stadt Wesseling die Voraussetzungen für eine Standortverlagerung. Mit der Änderung des bisher als Gemischte Baufläche dargestellten Siedlungsbereichs an der Klobbotzstraße in Wohnbaufläche werden gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Umfeld angemessene Nachnutzung und die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnquartiers geschaffen.
- Sowohl die Schillerschule und die Albert-Schweitzer-Schule im Ortsteil Keldenich als auch das Gelände des Schulcampus in Wesseling-Mitte werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die bisherigen Darstellungen der Gemeinbedarfsflächen umfasst in Teilbereichen jedoch ebenfalls die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung soll die bisherige Darstellung von Gemeinbedarfsflächen entlang der Schulstraße und entlang des Mühlenweges bzw. des Schwarzdornweges in Wohnbaufläche geändert werden. Die Darstellung im Bereich der Schulgelände bleibt von der Änderung unberührt.
- Der Wasserturm und die unmittelbar daran angrenzende Wohnbebauung im Ortsteil Berzdorf werden im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzungen soll die Darstellung in Wohnbaufläche geändert werden.
- Weitere Änderungen beziehen sich auf Flächen im Innenbereich, die auf Grundlage von § 34 BauGB zwischenzeitlich mit Wohnhäusern bebaut wurden. Dazu zählen eine Teilfläche des ehemaligen „Schwarzen Ascheplatzes“ an der Jahnstraße (bisherige Darstellung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“) sowie der ehemalige Bolzplatz an der Mertener Straße (bisherige Darstellung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“). Die Änderung der bisherigen Darstellung in Wohnbaufläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der tatsächlichen Nutzungen.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=27713
[2] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=27714
[3] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?67378

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden im Flächennutzungsplan-Vorentwurf gekennzeichnet. Soweit es sich um überwiegend bereits bebaute Flächen handelt, werden diese allerdings nicht in der Flächenbilanz erfasst. Die Anpassungen und Änderungen haben das Ziel, die bestehenden Nutzungen zu sichern und eine weitere unerwünschte Zersiedelung zu unterbinden.

Anpassungen des Flächennutzungsplanes werden in Bereichen vorgenommen, die im Flächennutzungsplan von 1977 als Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind und deren Umsetzung aufgrund der tatsächlichen Siedlungsentwicklung nicht mehr erforderlich bzw. aufgrund entgegenstehender Nutzungen ausgeschlossen ist. Aufgrund der vielfachen Änderungen des Flächennutzungsplanes und veränderter, präzisierter Plangrundlagen, erfolgt ebenfalls eine kleinteilige Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen. Anpassungen werden nicht gesondert im Flächennutzungsplan-Vorentwurf dargestellt.

4.7.5 Übersicht Wohnbauflächen

Neudarstellungen von Wohnbauflächen werden ebenso wie Rücknahmen und bisher nicht in Anspruch genommene Reserveflächen in Form von Steckbriefen untersucht. Nicht in Steckbriefen untersucht werden Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Bestandsnutzung. Für diese Flächen ist eine Bewertung in Form von Steckbriefen nicht erforderlich, da diese Flächen bereits bebaut sind oder Planungsrecht besteht.

Tabelle 17: Übersicht Wohnbauflächen (Neudarstellungen, Anpassungen und Rücknahmen)

		Fläche in ha	Beschreibung	Potenzialfläche Wohnen* in ha
Mitte				
Rücknahmen				
W-1.2	Liebigstraße	2,1	Rücknahme aufgrund der Nähe zu benachbartem Störfallbetriebsbereich.	0,0
W-1.9	Ulmenstraße	2,8	Rücknahme aufgrund der Nähe zum nördlich gelegenen Störfallbetriebsbereich; Anpassung der Darstellung an die bestehende Nutzung als Grünfläche. (Kleingartenanlage und Spielplatz)	0,0
W-1.10	Ruttmanns Wiese	0,4	Rücknahme aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Fläche als Grünfläche / Parkanlage	0,0
W-1.11	In den Bitzen	1,7	Rücknahme aufgrund der Nähe zu benachbartem Störfallbetriebsbereich. Aufgrund fehlender Eigentümerinteressen keine bauliche Entwicklung geplant.	0,0
W-1.12	Bunsenstraße	2,4	Ehemalige Werkssiedlung der Shell wurde aufgrund der Nähe zu den benachbarten Störfallbetriebsbereichen bereits zurückgebaut.	0,0
			Summe:	**0,0**
Änderungen / Anpassungen				
W-1.6	Jahnstraße	0,4	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche / Sportplatz) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	0,0
W-1.7	Oberwesselinger Straße	2,2	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	0,0
W-1.8	Schwarzdornweg	1,2	Änderung der Darstellung (bisher Gemeinbedarf / Schule) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	0,0
			Summe:	**0,0**

Keldenich				
Neudarstellungen				
W-2.9	Klobbotzstraße	4,9	Neudarstellung	4,9
W-2.11	Friedhof Keldenich	0,6	Neudarstellung im Bereich der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche	0,6
W-2.12	Maarhof	8,5	Neudarstellung	8,5
W-2.13	Staffelsweg	14,3	Neudarstellung	14,3
			Summe:	**28,3**
Rücknahmen				
W-2.14	Am Dikopfsacker	1,9	Rücknahme, da große Teile der Fläche als Grün- bzw. Ausgleichsfläche genutzt werden	**0**
			Summe:	**0**
Änderungen / Anpassungen				
W-2.10	Brandenburger Straße	2,5	Änderung der Darstellung mit einzelnen unbebauten Flächen	**0,8**
W-2.16	Mertener Straße	0,2	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche / Spielplatz) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	**0,0**
W-2.17	Kranichweg	2,9	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	**0,0**
W-2.18	Schulstraße	0,6	Änderung der Darstellung (bisher Gemeinbedarf / Schule) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	**0,0**
W-2.19	Eichholzer Straße	0,2	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche / Friedhof) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	**0,0**
			Summe:	**0,8**
Berzdorf				
Neudarstellungen				
W-3.6	Berzdorf-Süd	20,3	Neudarstellung	**20,3**
			Summe:	**20,3**
Rücknahmen				
W-3.7	Platanenweg	0,8	Rücknahme aufgrund der Nähe zu östlich angrenzenden Industriegebiet / Störfallbetriebsbereichen	**0**
W-3.5	Sternenstraße	0,9	Rücknahme aufgrund der Nähe zu östlich angrenzenden Industriegebiet / Störfallbetriebsbereichen	**0**
W-3.10	Pappelweg	0,3	Rücknahme und Anpassung der Darstellung an die Bestandsnutzung (Grünfläche/Spielplatz), § 30 BauGB	**0**
			Summe:	**0,0**
Änderungen / Anpassungen				
W-3.11	Wasserturm Berzdorf	0,3	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche) entsprechend der tatsächlichen Nutzung	**0,0**
			Summe:	**0,0**

Urfeld				
Neudarstellungen				
W-4.2	Am Radacker	1,8	Neudarstellung	**1,8**
W-4.4	Kreuz-Knippchen	4,9		**4,9**
W-4.5	In der Mohle	4,3		**4,3**
W-4.7	Domskuhlweg	6,7		**6,7**
			Summe:	**17,7**
Änderungen / Anpassungen				
W-4.3	Domhüllenweg	9,0	Änderung der bisherigen Darstellung aufgrund geänderter Entwicklungsziele in diesem Bereich; Bebauungsplan in Aufstellung (siehe oben)	**9,0**
W-4.6	Rheinstraße	9,6	Änderung der Darstellung (bisher Gemischte Bau-fläche) und Anpassung an die Bestandsnutzung	**0,0**
W-4.8	Holzgasse	1,0	Änderung der Darstellung (bisher Gemischte Bau-fläche) und Anpassung an die Bestandsnutzung	**0,0**
W-4.10	Rheinstraße-Süd	2,0	Änderung der Darstellung (bisher Grünfläche) und Anpassung an die Bestandsnutzung	**0,0**
			Summe:	**9,0**

Lage	Reserven in ha (siehe Kapitel 3.2.6)	Neudarstellung in ha	Rücknahmen in ha	Änderungen / Anpassungen	Summe in ha
Mitte	0,9	-	-2,2*	-	**-1,3***
Keldenich	4,4	28,3	0,0	0,8	**33,5**
Berzdorf	2,8	20,3	0,0	0,0	**23,1**
Urfeld	2,1	17,7	0,0	9,0	**28,8**
Summe	**10,2**	**66,3**	**-2,2***	**9,8**	**84,1**

* abzüglich *2,2 ha Wohnbauflächen, die aufgrund der geplanten Darstellung von Gewerblichen Bauflächen entfallen (siehe Abschnitt 4.9 „Gewerbliche Bauflächen“)*

Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Wohnbauflächenreserven

Neudarstellung

Änderung

Rücknahme

KONZEPT
Wohnbauflächen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.8 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen sind durch einen engen räumlichen Bezug von Wohnen und gewerblichen Nutzungen charakterisiert, die sich gegenseitig nicht wesentlich stören. Neben dem Wohnen zählen deshalb zu diesen Flächen u.a. Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Handwerksbetriebe oder auch landwirtschaftliche Nutzungen.

Aus der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel Kerngebiete (MK), Urbane Gebiete (MU), Mischgebiete (MI), dörfliche Wohngebiete (MDW) und Dorfgebiete (MD) entwickelt. Die Darstellung beinhaltet allerdings einen Gestaltungsspielraum, so dass die Umsetzung einer gemischten Nutzung beispielsweise auch mittels Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in Verbindung mit einem Misch- (MI) oder eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) erfolgen kann. Mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan werden für nachgelagerte Bauleitplanverfahren diese unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten.

4.8.1 Übernahme aus dem wirksamen FNP (Reserveflächen)

Die einzige bisher noch ungenutzte Gemischte Baufläche im Stadtgebiet ist das Wilhelm-Rieländer-Areal im zentralen Innenstadtbereich von Wesseling. Die Fläche ist eine der zentralen Entwicklungsbereiche zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Weiterentwicklung der Wesselinger Innenstadt.

In der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel (STADT+HANDEL, 2017) wird der „Innenstadtbereich Wilhelm-Rieländer-Straße“ als „große zusammenhängende Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt mit großflächigem Einzelhandel (insbesondere zentrenrelevante Sortimente)“ herausgestellt. Durch die Darstellung Gemischter Bauflächen werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen zur Entwicklung eines innerstädtischen Kerngebietes geschaffen.

Die Fläche wird derzeit durch eine Interimscontaineranlage einer Kindertagesstätte genutzt. Die Baugenehmigung ist auf 26 Monate befristet. Nach Umzug der Kindertagesstätte in eine der derzeit in Bau befindlichen Einrichtungen soll die Nachnutzung der Fläche weiter konkretisiert werden. Erste Ideen und Konzepte wurden bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz Anfang 2020 vorgestellt und diskutiert.

4.8.2 Änderung der bisherigen Darstellung zu gemischten Bauflächen

Neben der Sicherung bestehender Gemischter Bauflächenreserven wird jedoch für verschiedene vorhandene Siedlungsbereiche die Darstellung in gemischte Bauflächen geändert. Dabei ist zu unterscheiden zwischen:

- <u>Flächen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung</u>
  Durch die Darstellung gemischter Bauflächen soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden. Die Darstellungen umfassen deshalb die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und die des „Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße“. Die exakte Abgrenzung ist dem Masterplan Einzelhandel zu entnehmen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren. Großflächiger Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

- Siedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld von Störfallbetriebsbereichen (Mittlerer Planungsbereich)
  Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie wurde durch die Stadt Wesseling eine Strategie zur mittel- bis langfristigen Umsetzung der Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie erarbeitet (STADT WESSELING 2019). Neben der Festlegung der sogenannten „Nichtheranrückungslinie“ wurden die Flächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände in vier Planungsbereiche gegliedert (Innerer und Mittlerer sowie Äußere Planungsbereiche A und B).

  Der im Norden des Stadtgebietes gelegene Mittlere Planungsbereich ist durch überwiegend bebaute Siedlungsbereiche geprägt, die schutzbedürftige Nutzungen wie Wohngebiete (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau), einige Kindergärten sowie klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen. Eine vollständige Aufgabe dieser bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Mittleren Planungsbereich ist aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen nicht möglich. Zudem werden wohnungsbezogene Einrichtungen wie Kindergärten oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäckereien, Kiosk) für die Sicherung der Daseinsvorsorge der vorhandenen Wohngebiete benötigt. Gleichzeitig liegen in diesem Bereich noch eine Vielzahl von bisher ungenutzten oder mindergenutzten Flächenpotentialen für die langfristig eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen ist, die sowohl den Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie als auch den Belangen der bestehenden und unter Bestandsschutz stehenden schutzbedürftigen Nutzungen gerecht wird.

  Dem räumlichen Leitbild der Stadt Wesseling entsprechend sollen innerhalb des Mittleren Planungsbereiches bevorzugt nicht störende gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Kleinteilige öffentlich genutzte Gebäude/Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Baulückenschließungen mit maximal 6 Wohneinheiten sind möglich, wenn sie den im Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie der Stadt Wesseling formulierten Kriterien entsprechen (vgl. STADT WESSELING 2019).

  Mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen innerhalb des Mittleren Planungsbereichs soll die Sicherung und maßvolle Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen auf der einen und die Entwicklung nicht schutzbedürftiger gewerblicher Nutzungen auf der anderen Seite ermöglicht werden. Im Falle von Konflikten zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen durch Immissionen / Emissionen müssen beide Nutzungen Einschränkungen hinnehmen (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es unter Umständen notwendig, konkurrierende Nutzungen kleinräumig planungsrechtlich zu regeln und Konfliktlösungen zu erarbeiten. Darüber hinaus ist die Nutzung durch geeignete Instrumente so zu steuern, dass das Ziel einer gemischten Nutzung der Gebiete erreicht wird.

  Langfristig soll somit dem Erfordernis Rechnung getragen werden, zwischen den Betriebsbereichen und den schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Sicherheitsabstände zu wahren, damit es zu keiner Zunahme des Sicherheitsrisikos bzw. Gefährdung der Bevölkerung kommt.

- Flächen mit Pufferfunktion zwischen Gewerbe- und Wohngebieten
  Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur von Wesseling ist der enge räumliche Bezug von Wohnen und Arbeiten in vielen Teilen des Stadtgebietes charakteristisch. Die räumliche Nähe von Gewerbe und Wohngebieten weist dabei eine Reihe von Vorteilen auf, die Wesseling als Wohn- und Arbeitsort besonders attraktiv machen und langfristig gesichert werden sollen. Gemischte Siedlungsstrukturen mit Wohn- und Gewerbeanteilen ermöglichen kurze Wege zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und helfen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ Verkehr zu vermeiden. Unterschiedliche Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgung liegen dicht beieinander und ergänzen einander im Sinne

einer „urbanen Stadt“. Deshalb ist es sinnvoll, diese Bereiche planungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig ergeben sich aus der engen räumlichen Verflechtung von gewerblich-industriellen Nutzungen und Wohnnutzungen Konflikte durch Immissionen und Emissionen, bei denen die beiden Nutzungen aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme Einschränkungen hinnehmen müssen.

Eine wichtige Pufferfunktion zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen kommt dabei den Siedlungsbereichen am westlichen Ortsrand von Berzdorf entlang der Berggeiststraße und der Lindenstraße zu. Hier konnten sich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3/40 (neu)[1] Wohn- und Gewerbenutzungen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang entwickeln. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Lärmvorbelastung durch die Gewerbe- und Industriebetriebe soll zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung sowie zur Weiterentwicklung bisher noch ungenutzter gewerblicher Bauflächen der gesamte Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Durch die geplante Verlagerung des Standortes der Hauptfeuerwache vom Kronenweg zur Hubertusstraße, werden am Kronenweg Flächen frei, für die noch keine konkreten Nachnutzungskonzepte vorliegen. Aufgrund der Lage zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet „St. Gobain“ im Norden und der Wohnbebauung im Süden kommt dem Standort jedoch eine wichtige „Pufferfunktion“ zu, der mit der Änderung der bisherigen Darstellung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in Gemischte Bauflächen Rechnung getragen wird. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe als Verbindung zwischen den bestehenden Wohn- und Gewerbequartieren geschaffen.

Die Innenstadt von Wesseling steht seit Jahren im Mittelpunkt der Stadtentwicklung. Mit der Umsetzung verschiedener Maßnahmen im Rahmen der :gesamtperspektive Wesseling, die zunächst als Schwerpunktprojekt des Rhein-Erft-Kreises zur Regionale 2010 begonnen und anschließend im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fortgesetzt wurde, konnten bisher bereits eine Vielzahl städtebaulicher Defizite und Funktionsschwächen entgegengewirkt werden. Neben der bisher erfolgten Aufwertung des Rheinufers und der Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone, wird derzeit das gesamte Bahnhofsumfeld neugestaltet.

Insbesondere das Bahnhofsumfeld ist als „Eingang zur Innenstadt“ und als Zugang zum Rhein von zentraler Bedeutung bei der Verbesserung des Erscheinungsbildes und des Images der Wesselinger Innenstadt. In diesem Zusammenhang ist auch das zwischen der L300 / Konrad-Adenauer-Straße und der Verkehrstrasse der Stadtbahnlinie S16 gelegene „Stadtband“ sowie der am Westring gelegene Betriebshof der KVB zu betrachten. Aufgrund der derzeitigen Nutzung durch Werkstattgebäude, Lagerplätze, Gleise, Abstellanlagen und Depots weist dieser Bereich ein negatives Erscheinungsbild auf, das die Hauptzufahrten zur Innenstadt wesentlich prägt und in Verbindung mit den bestehenden Verkehrstrassen wesentlich zu einer Zerschneidung der Wesselinger Innenstadt beiträgt. Aufgrund seiner Bedeutung für die Innenstadt von Wesseling wurden im Rahmen des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs Innenstadt Wesseling von 2001 u.a. Ideen für die Neuordnung und Aktivierung der Flächen entlang der Stadtbahn sowie für die Realisierung höherwertiger städtebaulicher Nutzungen formuliert. Die Stadt Wesseling hat auch weiterhin großes Interesse an der Konkretisierung und Umsetzung der als Ergebnis des Wettbewerbs von 2002 formulierten städtebaulichen Ziele für das Stadtband und das Gelände des KVB-Betriebshofs.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=2733

Grundlegende Voraussetzung für die Umstrukturierung des gesamten Areals entlang der Stadtbahnlinie ist es, für die derzeitigen Nutzungen einen geeigneten Alternativstandort zu finden. In den vergangenen Jahren wurden zwischen der Stadt Wesseling und der HGK kontinuierlich Abstimmungsgespräche geführt und Standortalternativen diskutiert. Mit dem Erwerb des ehemaligen Norton-Geländes durch die KVB konnten diese Planungen weiter konkretisiert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird dieser Entwicklung Rechnung getragen und die bisher als Flächen für Bahnanlagen dargestellten Bereiche entlang der Bahnlinie als Gemischte Bauflächen gesichert. Gleichzeitig wird die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche des Norton-Geländes in die Darstellung Fläche für Bahnanlagen geändert. Damit werden zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufwertung und Umnutzung der hochwertigen und unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Flächen für eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Geschäfts-, Büro- und Bildungseinrichtungen sowie kleinteilige gewerbliche Nutzungen oder auch für Kunst- und Kultureinrichtungen geschaffen. Gleichzeitig werden an dem durch benachbarte gewerblich-industriell vorbelasteten Standort des Norton-Geländes die Voraussetzungen für die geplante Neustrukturierung und Modernisierung des Betriebshofs der KVB geschaffen.

Abbildung 29: Städtebaulicher Ideen und Realisierungswettbewerb Innenstadt Wesseling 2001 (Wettbewerbsbeitrag reicher haase architekten)

4.8.3 Übersicht Gemischte Bauflächen

Neudarstellungen, Änderungen und bisher nicht in Anspruch genommene Reserveflächen für Gemischte Bauflächen werden in Form von Steckbriefen untersucht. Nicht in Steckbriefen untersucht werden Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Bestandsnutzung. Für diese Flächen ist eine Bewertung in Form von Steckbriefen nicht erforderlich, da diese Flächen bereits bebaut sind oder Planungsrecht besteht.

Tabelle 18: Übersicht Gemischte Bauflächen

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN NACH ORTSTEILEN			
Bezeichnung		**Flächen in ha**	**Anmerkung**
MITTE			
M-1.1	Hubertusstraße	0,5	▪ Mittlerer Planungsbereich ▪ die Fläche ist bereits vollständig bebaut ▪ Entwicklung eingeschränkter gewerblicher Nutzungen bzw. Dienstleistungen mit Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung
M-1.2	Kastanienweg	4,8	▪ Mittlerer Planungsbereich ▪ Entwicklung einer verdichteten Mischnutzung: eingeschränkte gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen mit Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung ▪ Voraussetzung für die Umsetzung der Gewerblichen Bauflächenpotenziale ist der Rückbau bzw. die Umnutzung eines Teils der vorhandenen Wohnbebauung ▪ nach Umsetzung der gewerblichen Potenzialflächen: ca. 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe
M-1.3	Römerstraße	2,3	▪ Mittlerer Planungsbereich ▪ 75. FNP-Änderung und BP 1/137 in Aufstellung ▪ Entwicklung eingeschränkter gewerblicher Nutzungen bzw. Dienstleistungen mit Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung. ▪ ca. 1,9 ha Wohnbaufläche sind bereits vorhanden ▪ nach Umsetzung der gewerblichen Potenzialflächen: ca. 75 % Wohnen und 25 % Gewerbe möglich
M-1.4	Langgasse	2,0	▪ überwiegend Bestandssicherung ▪ Stärkung und Weiterentwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen geplant (BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“) ▪ Reduzierung Wohnanteil durch entsprechende Regelungen im BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße)
M-1.5	Wilhelm-Rieländer-Str.	0,6	▪ im zentralen Innenstadtbereich ▪ Aktuell ist auf der Fläche bis Anfang 2024 eine Interimscontaineranlage für eine Kindertagesstätte genehmigt ▪ BP 1/136 in Aufstellung; verdichtete Mischnutzung mit Wohnen / Dienstleistungen, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen
M-1.6	KVB-Betriebshof	3,4	▪ im zentralen Innenstadtbereich ▪ Städtebaulicher Wettbewerb "Innenstadtkonzept Wesseling" von 2002: Mischnutzung mit Wohnen / Dienstleistungen sowie Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke ▪ nach Umsetzung der Potenzialflächen: ca. 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe
M-1.7	Stadtband	4,5	▪ im zentralen Innenstadtbereich ▪ Städtebaulicher Wettbewerb "Innenstadtkonzept Wesseling" von 2002: Mischnutzung mit Dienstleistungen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Bildungseinrichtungen und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen ▪ derzeit werden ca. 1,4 ha als Wohnbaufläche, durch eine Ortsvermittlungsstelle der Telekom und die Anlagen und Einrichtungen im Bahnhofsumfeld genutzt ▪ nach Umsetzung der Potenzialflächen Wohnbauflächenanteil < 50%
M-1.9	Feuerwache Kronenweg	0,8	▪ nach Verlagerung der Feuerwache an einen neuen Standort an der Hubertusstraße kann die Fläche unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung einer Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe / Dienstleistungen zugeführt werden ▪ nach Umsetzung der Potenzialflächen: ca. 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe

M-1.10	ZVB Innen-stadt-Nord	5,5	▪ zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ gemäß Masterplan Einzelhandel, werden die bisher als Wohn- und Gemeinbedarfsflächen darge-stellten Flächen künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt ▪ Potenzialflächen zur Entwicklung von Gewerbe oder Wohnnutzungen unwesentlich
M-1.11	ZVB Innen-stadt-Süd	1,7	▪ zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ gemäß Masterplan Einzelhandel, werden die bisher als Wohnbaufläche dargestellten Flächen künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt ▪ Potenzialflächen zur Entwicklung von Gewerbe oder Wohnnutzungen unwesentlich
	Summe Mitte:	**26,1**	

KELDENICH			
M-2.1	NVZ Eichholzer Straße	1,5	▪ Sicherung und ggf. Ausbau der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Keldenich und den Bereich des Stadtteils Wesseling südwestlich der A 555 ▪ Funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebotes ▪ Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (deutlich unter 800 m² VKF) ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität
	Summe Keldenich:	**1,5**	
BERZDORF			
M-3.1	Lindenstraße	1,8	▪ Entwicklung eingeschränkter gewerblicher Nutzungen bzw. Dienstleistungen mit Rück-sichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung ▪ Änderung des BPlanes 3/40 (neu) erforderlich ▪ Fläche vollständig bebaut (ca. 0,8 ha Wohnnutzung und ca. 1,0 ha gewerbliche Nutzung); Potenzial zur Entwicklung von Gewerbe oder Wohnnutzungen unwesentlich
M-3.2	Berggeiststraße	2,7	▪ Entwicklung eingeschränkter gewerblicher Nutzungen bzw. Dienstleistungen mit Rück-sichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung ▪ Änderung des BPlanes 3/40 (neu) erforderlich ▪ BPlan 3/124 rechtskräftig (Festsetzung SO Einzelhandel und GEe) ▪ ca. 1,1 ha Wohnbaufläche und ca. 0,7 ha Gewerbefläche sind bereits vorhanden; nach Umsetzung der Potenzialflächen: ca. 40 % Wohnen und 60 % Gewerbe
M-3.4	Ortsmitte Berzdorf	5,0	▪ Mittlerer Planungsbereich ▪ Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Wohnnutzungen (Baulückenschließung) sowie gewerblicher Nutzungen und Nahversorgungsfunktionen im Ortskern ▪ Entwicklungsmöglichkeiten für eingeschränkte (nicht störende) gewerbliche Nutzungen mit einem untergeordneten Wohnanteil südlich der Hauptstraße zwischen Berger- und Enten-fangstraße
	Summe Berzdorf:	**9,5**	

URFLED			
M-4.2	Alte Rheinschule	0,3	▪ nach der Nutzungsaufgabe der Rheinschule wurde an dem Standort ein Mehrgeneratio-nenhaus errichtet ▪ die Änderung der bisherigen Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" in „Gemischte Baufläche“ trägt damit der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks bzw. der Nutzungsstruktur im Um-feld Rechnung
	Summe Urfeld:	**0,3**	

Gesamt:	**37,4**	

Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Reserven

Änderung

Übernahme

Planung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken zur Aufhebung des Fachplanungs-vorbehalts in Aussicht gestellt; Konkretisierung im weiteren Planverfahren)

KONZEPT
Gemischte Bauflächen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.9 Gewerbliche Bauflächen

4.9.1 Übernahmen aus dem wirksamen FNP (Reserveflächen)

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Stadt Wesseling verfügt auf Grundlage des bisherigen Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Reserveflächen der Industriebetriebe und der sonstigen betriebsgebundenen Reserveflächen, für die eine Aktivierungsquote von 50% angenommen wird, über rund 55 ha gewerbliche Bauflächenreserven.

- Das größte Entwicklungspotential für gewerbliche Nutzungen mit rund 24 ha bietet sich im Bereich des geplanten Gewerbeparks Wesseling-Urfeld (G-4.2). Mit der seit dem 25.08.2023 wirksamen 67.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines innovativen und nachhaltigen Gewerbegebietes am südlichen Stadtrand von Wesseling geschaffen[1].

- Eine weitere größere zusammenhängende gewerbliche Flächenreserve befindet sich im Gewerbegebiet Langenackerstraße, nördlich der Lindenstraße in Wesseling Berzdorf (G-3.1). Die etwa 6 ha große Fläche war lange Zeit im Eigentum der benachbarten Industriebetriebe und stand als betriebsgebundene Reserve für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die Stadt Wesseling konnte zwischenzeitlich Teile dieser Fläche erwerben und möchte diese einer gewerblichen Nutzung zuführen.

- Ein großer Teil der Reserveflächen befindet sich im Eigentum von Industrieunternehmen, welche sich diese Flächen als langfristige Entwicklungsoptionen vorhalten und die deshalb nicht unmittelbar zur Deckung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen.

Etwa 60% der vorhandenen Gewerbeflächenreserven der Stadt Wesseling sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse und sonstiger Restriktionen nur eingeschränkt nutzbar. Um der mittel- bis langfristigen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entsprechen zu können und den Wirtschaftsstandort Wesseling zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln, ist eine Neudarstellung gewerblicher Bauflächen erforderlich, die auch die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Köln-Bonn berücksichtigt und insbesondere ortsansässigen Betrieben ausreichend Flächen für Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen zur Verfügung stellt.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=29458

4.9.2 Neudarstellungen

Auf Grundlage des ermittelten Bedarfs von 10 ha zusätzlichen gewerblichen Bauflächen, wurden verschiedene Bereiche im Stadtgebiet auf ihre Eignung für die Neudarstellung von Gewerbeflächen untersucht.

Die unmittelbar südlich an den geplanten „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ angrenzende Fläche wurde im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Rhein-Erft-Kreis (WFG 2018) als Suchraum „L192“ aufgenommen. Nach vertiefender Betrachtung kommt die Stadt Wesseling zum Ergebnis, dass die rund 39 ha umfassende Fläche eine im Vergleich zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet „Barbarahof“ deutlich geringere Eignung aufweist, die die Mobilisierung und Marktfähigkeit in Frage stellen oder wesentlich erschweren kann. Die Fläche wird zentral von zwei Höchstspannungsfreileitungen (80m Leitungsschutzstreifen), einer Hochspannungsleitung und einer unterirdischen Pipeline gequert, so dass erhebliche Flächenanteile nicht für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar sind. Weitere Restriktionen bestehen durch zwei vorhandene Windenergieanlagen, die die bauliche Nutzbarkeit (Abstandsflächen) im direkten Umfeld einschränken. Als problematisch wird zudem eingeschätzt, dass sich die betreffenden Flächen in kleinteiligem Streubesitz befinden; der enorme Finanz- und Organisationsaufwand zum Erwerb der landwirtschaftlichen Parzellen von zahlreichen Einzeleigentümern stellt ein hohes Entwicklungsrisiko dar, weshalb die Fläche nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs aufgenommen wird.

Abbildung 30: Suchraum „L192“ (WFG 2018)

Wesseling Suchraum „L 192“		Priorität: 3
Gebietscharakteristik		
Lage	südlich der Urfelder Straße an der A 555	
Flächengröße	39,27 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Windkraftanlagen	
Städtebauliche Einbindung	Nein	
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI *Hinweis der Stadt Wesseling: Die Ansiedlung von weiteren Störfallbetrieben muss ausgeschlossen werden.*	

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Rhein-Erft-Kreis konnte ein weiterer Suchraum östlich der A555, zwischen dem Tanklager der Shell im Norden und der Waldsiedlung im Süden identifiziert werden. Der Suchraum „AS Wesseling“ umfasst ca. 10,7 ha. Aufgrund der Nähe zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung, einer fehlenden leistungsfähigen Zubringerstraße sowie der in diesem Bereich verlaufenden Trasse der geplanten Rheinspange A553, erscheint eine Entwicklung auf absehbare Zeit ausgeschlossen, weshalb die Fläche nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen wird.

Abbildung 31: Suchraum „AS Wesseling“ (WFG 2018)

Wesseling Suchraum „AS Wesseling“		**Priorität: 1**
Gebietscharakteristik		
Lage	zwischen der L 300 und A 555, östlich der AS Wesseling	
Flächengröße	10,70 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	untergeordnet GI, ca. 7,5 ha GE	

Zwei kleinere Flächen für Neudarstellungen finden sich im nördlichen Stadtgebiet. Zum einen handelt es sich um eine bisher als Grünfläche dargestellte „Verkehrsinsel“ zwischen Brühler Straße und der Auffahrt zur Konrad-Adenauer-Straße (G-1.11). Für diesen Bereich gab es in der Vergangenheit Planungen des benachbarten Industrieunternehmens für eine Betriebserweiterung. Mit der Änderung der Darstellung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Zum anderen soll eine 0,9 ha umfassende bisher als Fläche für Bahnanlagen und Grünfläche dargestellter Bereich nördlich des Kreisverkehrs Brühler Straße / Kurfürstenstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (G-3.8). Anlass für die Neudarstellung sind konkrete Absichten der Eigentümerin für eine Neustrukturierung des Bereichs und die Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Büroeinheiten sowie Handwerksbetrieben.

4.9.3 Änderungen

Zur Umsetzung der Vorgaben des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (STADT WESSELING 2019) werden im Norden des Stadtgebietes bisher als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche künftig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Neben der Umsetzung der Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortadäquate Nutzung der im unmittelbaren Umfeld der im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Industriebetriebe geschaffen werden.

Der bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereich um die „Mimar Sinan Camii“ Moschee an der Hubertusstraße (G-1.1 „Hubertusstraße“) soll aufgrund seiner Lage innerhalb des „Inneren Planungsbereichs“ künftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Damit werden zum einen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten.

Die Fläche G-1.2 „Kastanienweg“ umfasst bisher als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellte Bereiche unmittelbar südlich der Brühler Straße bzw. der Querbahn. Die Flächen werden heute teilweise als Garagenhof und durch eine Kleingartenanlage genutzt. Die mit der langfristig angestrebten Verlagerung der Kleingartenanlage aus dem Inneren Planungsbereich freiwerdenden Flächen sollen aufgrund ihrer Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Potentialflächen „Römerstraße“ (G-1.3) und „Nordstraße (G-1.4) liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“[1], der hier GEe - „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine emissionsverträgliche Staffelung des Übergangs zwischen gewerblich-industriellen Nutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Süden geschaffen werden.

Weiterhin sollen zwei bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche nördlich der Brühler Straße (G-1.5 „Brühler Straße 1“und G-1.6 „Brühler Straße 2“) künftig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Damit sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung angepasst und vorhandene gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Unmittelbar südwestlich an den Kreisverkehr Kronenweg / Konrad-Adenauer Straße / Bonner Straße / Willy-Brandt-Straße grenzt eine bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche (G-1.9 „Konrad-Adenauer-Straße“), die jedoch aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung den benachbarten Gewerbebetrieben zugeordnet werden muss. Die ursprünglich geplante Nutzungsmischung ist insbesondere aus Immissionsschutzgründen langfristig nicht umsetzbar. Zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung und um langfristig Planungssicherheit für die Bestandsbetriebe zu gewährleisten, soll die Fläche künftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände wurde die ehemalige Werkssiedlung der Shell an der Bunsenstraße (G-1.10) bereits abgerissen. Der im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellte Bereich ist ein zentraler Bestandteil der Zukunftsstrategie der Shell zur Weiterentwicklung des „Energy and Chemicals Park Rheinland“ und soll deshalb künftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

4.9.4 Rücknahme gewerblicher Bauflächen

Die Rücknahme gewerblicher Bauflächen erfolgt südlich des Werksgeländes der Shell im Bereich des geplanten Energie-Campus. Ziel ist es zum einen, die vorhandenen Grünflächen und raumbildenden Baumreihen entlang der Willy-Brandt-Straße zu sichern und als südlicher Eingang zur Innenstadt von Wesseling weiterzuentwickeln. Zum anderen soll dadurch der geplante Grünzug zwischen dem Werksgelände der Shell und dem Ortsteil Urfeld gestärkt und weiterentwickelt werden.

Mit dem Erwerb des Norton-Geländes durch die Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) hat sich die planerische Zielstellung für diesen Bereich grundlegend geändert. Die KVB plant auf dem Areal die Errichtung eines neuen Betriebshofes mit Werkstatthallen, Abstell- und Lagerkapazitäten für die Stadtbahn. Der neue Betriebshof soll bis 2030 fertig gestellt sein. Die Fläche steht damit nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen wird im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vermerkt.

4.9.5 Übersicht Gewerblicher Bauflächen

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan sichert ein bestehendes Reserveflächenpotential von rund 55 ha. Dazu werden etwa 12 ha gewerbliche Bauflächen durch Änderung der Darstellung sowie durch Neudarstellung aktiviert. Diesem Entwicklungspotential von rund 67 ha steht die Rücknahme von 13 ha Gewerblicher Baufläche gegenüber, so dass im Ergebnis rund 54 ha gewerblicher Bauflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Im Hinblick auf den ermittelten Bedarf von 65 ha besteht damit ein Defizit von rund 11 ha gewerblicher Bauflächen bis 2040.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=62082

Die Flächenkulisse zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs unterliegt einem ständigen Wandel, was sich insbesondere in den Veränderungen während der Erarbeitung des FNP-Vorentwurfs widerspiegelt. So war der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Wesseling Ende 2022 aufgrund geplanter Gewerbeflächenentwicklungen im Bereich des geplanten „Energie Campus“ der Shell perspektivisch bereits ausgeschöpft, so dass von Seite der Regionalplanungsbehörde im Rahmen dieses Verfahrens die Rücknahme von 3 ha gewerblicher Bauflächen gefordert wurde. In Verbindung mit der Rücknahme weiterer bisher für die Bedarfsdeckung vorgesehener gewerblicher Bauflächenreserven südlich des Autohauses Bauer, die u.a. aufgrund arten- und immissionsschutzrechtlicher Belange nicht für eine gewerbliche Entwicklung in Betracht kommen, sowie der Rücknahme gewerblicher Bauflächenreserven im Bereich des ehemaligen Norton-Geländes, das nach dem Eigentümerwechsel künftig als Fläche für Bahnanlagen entwickelt werden soll, besteht aktuell ein Defizit von rund 11 ha Gewerblicher Bauflächen.

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise großen Umfangs an Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet von Wesseling ergeben sich regelmäßig neue Flächenpotenziale, die es zu nutzen gilt. So entstehen beispielsweise nach Aufgabe der Bahnflächen im Bereich des heutigen KVB-Betriebshofes neue innenstadtnahe, in bestimmten Umfang auch gewerblich nutzbare Bauflächen. Aufgrund veränderter Produktionsbedingungen, technologischer Neuerungen in der Industrie, beim produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, aber auch aufgrund der wachsenden Bedeutung des Dienstleistungssektors, verringern sich sowohl betriebliche Emissionen als auch Flächenbedarfe. Gewerbliche Nutzungen werden damit für benachbarte Nutzungen weniger störend und lassen sich damit besser in vorhandene Siedlungsstrukturen integrieren. Dieser Entwicklung wird durch die umfangreiche Neudarstellung Gemischter Bauflächen Rechnung getragen, mit denen u.a. Flächenpotentiale für die Neuansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen gesichert werden.

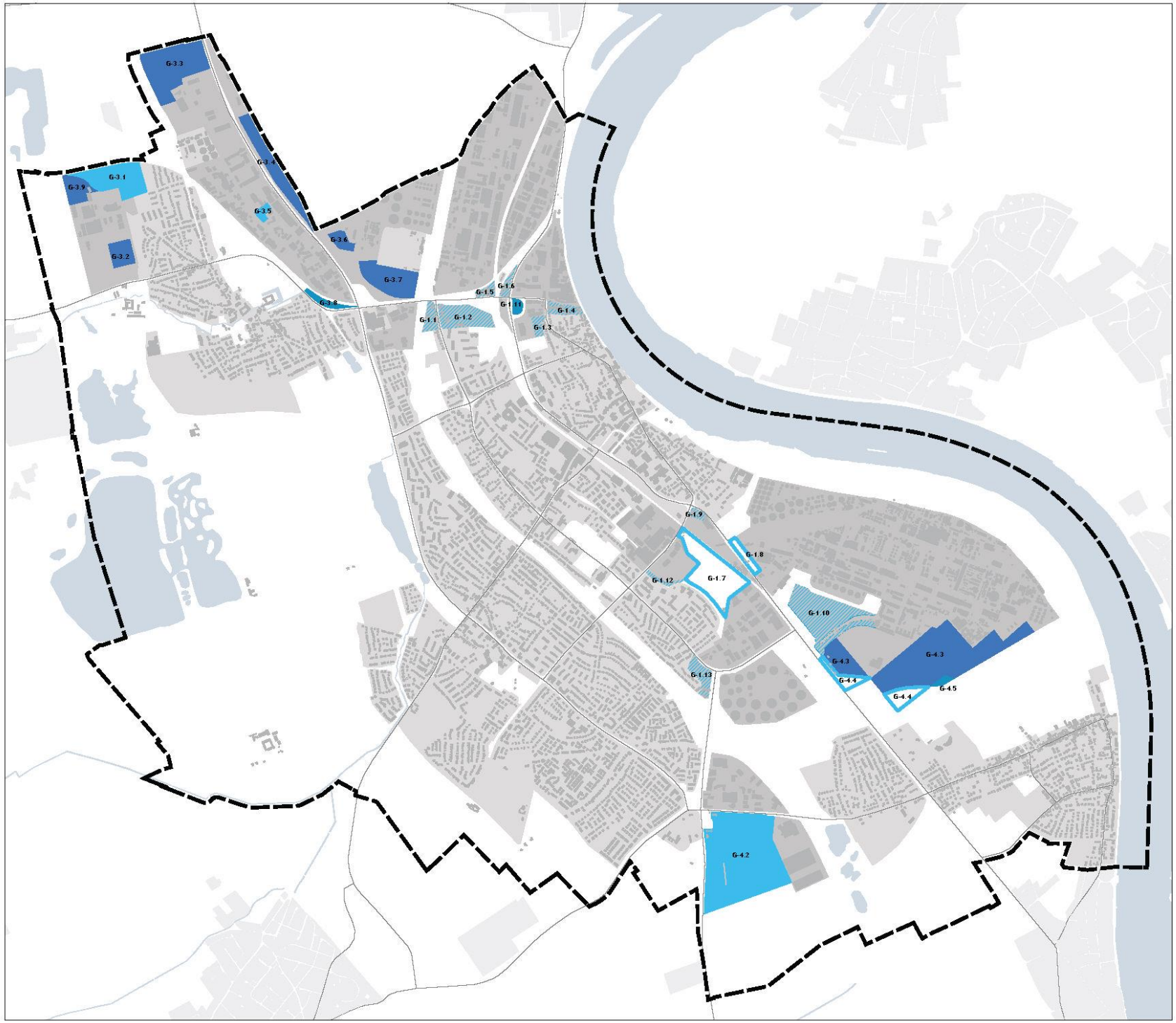
Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass trotz des verbleibenden Defizits von 11 ha gewerblicher Bauflächen zunächst ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen dargestellt wird, um die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre fortzuführen. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich ist aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zunächst nicht vorgesehen.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen vertiefend untersucht und Planungsalternativen erörtert. Neudarstellungen, Änderungen und bisher nicht in Anspruch genommene Reserveflächen für Gewerbliche Bauflächen werden in Form von Steckbriefen untersucht. Nicht in Steckbriefen untersucht werden Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Bestandsnutzung. Für diese Flächen ist eine Bewertung in Form von Steckbriefen nicht erforderlich, da diese Flächen bereits bebaut sind oder Planungsrecht besteht.

Bezeichnung		Gesamt-fläche	Reserve in ha	betriebsgeb. Flächen in ha	Neudar-stellung	Änderung	Rücknah-me G	Rücknah-me W	Potenzial-fläche G
MITTE									
G-1.1	Hubertusstraße	1,2	-	-	-	1,2	-	-	0,0
G-1.2	Kastanienweg	4,1	-	3,2	-	4,1	-	-0,9	1,6
G-1.3	Römerstraße	0,8	-	-	-	0,8	-	-	0,5
G-1.4	Nordstraße	1,3	-	1,3	-	1,3	-	-1,3	0,7
G-1.5	Brühler Straße 1	0,7	-	-	-	0,7	-	-	0,0
G-1.6	Brühler Straße 2	0,7	-	-	-	0,7	-	-	0,0
G-1.7	Norton-Gelände	8,9	-	-	-	-	-8,9	-	-8,9
G-1.8	Shell-Willy-Brandt-Straße	1,1	-	1,1	-	-	-1,1	-	-0,5
G-1.9	Konrad-Adenauer-Straße	0,5	-	-	-	0,5	-	-	0,0
G-1.10	Bunsenstraße	9,3	-	9,3	-	9,3	-	-	4,7
G-1.11	Theodor-Heuss-Straße	0,5	-	0,5	0,5	-	-	-	0,3
G-1.12	GE Kronenweg	0,5	-	-	-	0,5	-	-	0,0
G-1.13	Erftstraße	1,9	-	-	-	1,9	-	-	1,4
	Summe Mitte:	**31,5**	**0,0**	**15,4**	**0,5**	**21,0**	**-10**	**-2,2**	**-0,2**
BERZDORF									
G-3.1	Lindenstraße	6,1	6,1	-	-	-	-	-	6,1
G-3.2	RWE	2,1	-	2,1	-	-	-	-	1,1
G-3.3	Curiestraße	9,4	-	9,4	-	-	-	-	4,7
G-3.4	Basell-Rodenkirchner Straße	4,5	-	4,5	-	-	-	-	2,3
G-3.5	Industriestraße	0,6	0,6	-	-	-	-	-	0,6
G-3.6	Basell-Bollenacker	1,1	-	1,1	-	-	-	-	0,6
G-3.7	Basell	5,5	-	5,5	-	-	-	-	2,8
G-3.8	Brühler Straße	0,9	-	-	0,9	-	-	-	0,9
G-3.9	EVA	2,4	-	1,2	-	-	-	-	1,2
	Summe Berzdorf:	**32,6**	**6,7**	**23,8**	**0,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**20,3**

Bezeichnung		Gesamt-fläche	Reserve in ha	betriebsgeb. Flächen in ha	Neudar-stellung	Änderung	Rücknah-me G in ha	Rücknah-me W in ha	Potenzial-fläche G
URFELD									
G-4.2	Gewerbepark Wesseling Urfeld	24,4	24,4	-	-	-	-	-	24,4
G-4.3	Shell-Süd	22,4	-	22,4	-	-	-	-	11,2
G-4.4	Grüngürtel Shell	3,4	-	3,4	-	-	-3,4	-	-1,7
G-4.5	Shell-Süd-Arrondierung	0,5	-	0,5	0,5	-	-	-	0,3
	Summe Urfeld:	**52,6**	**24,4**	**26,3**	**0,5**	**0**	**-3,4**	**0**	**34,2**

Summe Gesamtstadt	**114,8**	**31,1**	**65,5**	**1,9**	**21**	**-13,4**	**-2,2**	**54,3**



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

- Reserveflächen
- betriebsgebundene Reserveflächen
- Neudarstellung
- Änderung
- Rücknahme

KONZEPT
Gewerbliche Bauflächen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.10 Sonderbauflächen und Sondergebiete

Gebiete und Nutzungen, die sich von den Bauflächen für Wohnen, Gewerbe und gemischte Nutzungen wesentlich unterscheiden, werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen und Sondergebiete dargestellt.

Die Darstellung nach der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche erfolgt in Bereichen, für die noch keine konkreten Planaussagen getroffen werden können bzw. möglich sind. Die Feinsteuerung der jeweiligen Nutzungen erfolgt in diesem Fall auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bereiche, für die bereits in der Vergangenheit konkrete Planungsaussagen getroffen wurden, werden im Flächennutzungsplan hingegen als Sondergebiete dargestellt. Da Sondergebiete aufgrund ihrer speziellen und abweichenden Nutzung und den damit verbundenen Standortanforderungen in der Regel nicht vorsorglich planbar sind, werden im FNP nur bestehende, vom Nutzungsspektrum zum jetzigen Zeitpunkt hinreichend definierte sowie bereits planungsrechtlich gesicherte Bereiche als Sondergebiete dargestellt.

4.10.1 Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO

S-EE 1 Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien / Freiflächen-Photovoltaikanlage Brühler Straße“

Die Stadtwerke Brühl GmbH als Eigentümerin der Fläche, plant im Umfeld des Wasserwerkes an der Brühler Straße die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Um die Fläche vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu sichern, wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien / Freiflächen-Photovoltaikanlage Brühler Straße“ dargestellt. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

S-EE 2 Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien Eichholz“

Die unmittelbar südlich an den geplanten Gewerbepark Urfeld angrenzende Fläche umfasst Teile der bisher einzigen Windkraftkonzentrationszone der Stadt Wesseling. Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung des „Gewerbeparks Urfeld“ zu einem innovativen, grünen und nachhaltigen Gewerbegebiet soll dieser Bereich künftig als Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien weiterentwickelt werden. Neben den grundsätzlichen Voraussetzungen zum Repowering und Ergänzung der bestehenden Windkraftanlagen, bietet die Fläche zudem das Potenzial, weitere Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Verteilung erneuerbarer Energien, z.B. Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen oder auch Wasserstoffanlagen (Synergien mit dem Shell Energy und Chemicals Park in unmittelbarer Nähe), aufzunehmen und gegebenenfalls im Rahmen von Modellvorhaben mit Projektpartnern aus Wirtschaft und öffentlicher Hand zu etablieren. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“ sollen die dafür erforderlichen Flächen vor einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen gesichert werden. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

S-KLI1 Sonderbaufläche Krankenhaus

Mit dem Dreifaltigkeitskrankenhaus in Wesseling-Mitte steht eine zentral gelegene Einrichtung für die stationäre Krankenpflege zur Verfügung. Das gesamte Areal des Dreifaltigkeitskrankenhauses wurde im Flächennutzungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ dargestellt. Um der Größe und der vielfältigen Nutzungsstrukturen auf dem Areal gerecht zu werden, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweck-

bestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Die darin zulässigen Nutzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

S-KLI2 Sonderbaufläche „Fachkrankenhaus Schloss Eichholz“

Das Gelände des „Schloss Eichholz“ wird durch die „Gezeiten Haus Klinik“ als privates Fachkrankenhaus für psychosomatische Medizin genutzt. Neben einem stationären Bereich mit 70 Betten verfügt die Einrichtung über eine Tagesklinik mit 28 Plätzen. Darüber hinaus werden Teile der Anlage als Bildungsstätte für Fachärzte genutzt. Das Parkgelände wird von der Klinik für Sport, Bewegungs- und erlebnispädagogische Angebote genutzt. Auf dem Gelände wird ebenfalls ein Nutzgarten bewirtschaftet. Das gesamte Gelände des ehemaligen Schlosses Eichholz wird im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt. Um die derzeitige Nutzung planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, wird im neuen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fachkrankenhaus Schloss Eichholz“ dargestellt.

4.10.2 S-SEV Sonderbauflächen Seveso-III-Richtlinie (Innerer Planungsbereich)

Die Bereiche, die innerhalb der „Inneren Planungsbereiche“ gem. StEK 2019 (STADT WESSELING 2019) liegen und derzeit durch Wohnen geprägt sind, sollen zukünftig als „Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie (Innerer Planungsbereich)“, S-SEV dargestellt werden. Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen des StEK 2019 soll in diesem Bereich künftig keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 2-4 entsprechend der Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger und nichtschutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie erfolgen. Um die langfristigen Entwicklungsziele, wie die Ausbildung eines Schutzabstandes zu den Betriebsbereichen, das Auslaufen schutzbedürftiger Nutzungen der Stufen 2-4 sowie die Entwicklung geeigneter Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzungen umsetzen zu können und dabei gleichzeitig die Nutzung der bestehenden und unter Bestandsschutz stehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu sichern, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Einschränkungen durch das STEK geplant.

Die Darstellung als Sonderbaufläche S-SEV wurde gewählt, weil alle anderen Darstellungen, wie Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder gewerbliche Baufläche, nicht der künftig angestrebten Nutzung in diesem Bereich entsprechen. Eine Darstellung als Wohnbaufläche oder als gemischte Baufläche scheidet aus, weil das uneingeschränkte Wohnen, wie es innerhalb dieser Bauflächen zulässig wäre, aufgrund der Seveso-III-Problematik nicht möglich ist. Für die Darstellung als gewerbliche Baufläche ist der derzeitige Wohnanteil in diesen Bereichen zu hoch. Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass sich diese bestehenden Wohnquartiere zukünftig zu Gewerbegebieten entwickeln werden, weil die vorhandene Wohnnutzung Bestandsschutz (inklusive Instandsetzung oder Modernisierung) genießt.

Mit der Darstellung Sonderbaufläche S-SEV sollen die Vorgaben des StEK 2019 bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist die Umsetzung dieser Vorgaben unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu prüfen und über geeignete Festsetzungen zu sichern. Dafür stehen der Stadt Wesseling grundsätzlich zwei Verfahrenswege zur Verfügung, die geeignet sind, eine rechtssichere Berücksichtigung der Seveso-III-Thematik und des StEK 2019 in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.

Ein Verfahrensweg ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Seveso“ bzw. „Innerer Planungsbereich“. Die SO-Gebiete konkretisieren die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und sollen der Unterbringung von Nutzungen dienen, die mit den Regelungen des StEK 2019 zum Inneren Planungsbereich vereinbar sind. Diese Sondergebiete dienen damit der Fortentwicklung der überwiegend bebauten Gebiete, die

den Interessen der derzeitigen Nutzungen, zum Beispiel durch die Zulassung von Modernisierungen, Rechnung tragen und gleichzeitig langfristig die Ansiedlung weiterer schutzbedürftiger Nutzungen i.S. des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie vermeiden (siehe Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“[1]).

Ein weiterer Verfahrensweg besteht mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2c BauGB. Die mit der BauGB-Novelle 2017 eingeführte Regelung des § 9 Abs. 2c BauGB bietet erstmals spezifische Festsetzungsmöglichkeiten zur Berücksichtigung der Störfall-Thematik durch Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplans“. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht differenzierte, über die Festsetzung der Baugebietsarten gemäß §§ 2-9 BauNVO und auch über die Feinsteuerungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO hinausgehende Zulässigkeitsregelungen zur Bewältigung der Störfallthematik. Im Sinne der Konfliktbewältigung kann auf die Festsetzung einer Baugebietsart verzichtet und die mit § 9 Abs. 2c BauGB gegebenen, weitergehenden Festsetzungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Regelungen des StEK 2019 für den betreffenden Plangeltungsbereich eingesetzt werden (siehe Bebauungsplan Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich – Humboldtstraße“[2]).

S-SEV1 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Nördliche Kölner Straße“

Die Siedlungsbereiche im nördlichen Abschnitt der Kölner Straße grenzen unmittelbar an das Werksgelände der Evonik und werden deshalb im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (StEK) dem „Inneren Planungsbereich“ zugeordnet. Die Sonderbaufläche S-SEV1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen 75. Änderung des Flächennutzungsplanes[3], die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1/137 „Nördliche Kölner Straße“[4] erfolgt. Ziel der Bauleitplanung ist zum einen, mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 konforme Regelungen zur bau- und nutzungsbezogenen Weiterentwicklung des Bereiches zu erarbeiten und damit die Ziele und Inhalte des StEK 2019 in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Zum anderen soll der bereits festzustellende Strukturwandel innerhalb dieser Gemengelage städtebaulich geordnet und bauleitplanerisch begleitet werden. Um den Bebauungsplan 1/137 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, stellt die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Kölner Straße und Nordstraße, nördlich und südlich des Grünen Weges Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Innerer Planungsbereich“ dar. Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf übernimmt die Darstellungen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan 1/137 werden die Vorgaben weiter konkretisiert.

S-SEV2 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Humboldtstraße“

Die bisher als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche nördlich und südlich der Humboldtstraße liegen innerhalb des im StEK 2019 definierten Inneren Planungsbereichs, der sich aus dem gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstand des Betriebsbereichs Shell (200 m) ableitet. Mit dem seit dem 23.10.2020 rechtskräftigen Bebauungsplan 1/134 „Innerer Planungsbereich - Humboldtstraße“[5] wurde die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nutzungsarten, Unterarten und bestimmten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2c BauGB festgesetzt. Demnach sind für die innerhalb des Inneren Planungsbereichs liegenden Flächen alle schutzbedürftigen Nutzungen / Vorhaben der Schutzstufen 2-4 des StEK 2019 ausgeschlossen. Damit wurde planungsrechtlich gesichert, dass innerhalb der im Inneren Planungsbereich gelegenen Sied-

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=62082
[2] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=39242
[3] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=69102
[4] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=62082
[5] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=39242

lungsbereiche, künftig ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen / Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie bzw. des StEK 2019 umgesetzt werden können.

Da einerseits die vorhandene Wohnnutzung Bestandsschutz (inklusive Instandsetzung und Modernisierung) genießt und andererseits künftig ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen der Sufe 1 gem. StEK 2019, also beispielsweise Gewerbe-, Büro- und Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und kontrolliertem Personenaufkommen, oder auch betriebsgebundene Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, zulässig sind, wird die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche in Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie geändert.

S-SEV3 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Erftstraße“

Aufgrund der Nähe zum Shell-Tanklager liegt der bisher als Wohnbaufläche dargestellte südliche Abschnitt der Erftstraße innerhalb des 200m umfassenden angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereichs Shell und damit innerhalb des im StEK 2019 definierten Inneren Planungsbereichs. Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen des StEK 2019 soll in diesem Bereich künftig keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 2-4 entsprechend der Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger und nichtschutzbedürftiger Nutzungen i.s.d. Seveso-III-Richtlinie erfolgen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie trägt diesen Vorgaben Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig die vorhandene, unter Bestandsschutz stehende schutzbedürftige Wohnbebauung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Umsetzung der Vorgaben aus dem StEK unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu prüfen und über geeignete Festsetzungen zu sichern.

S-SEV4 Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie „Rosenstraße“

Der bisher als Wohnbaufläche dargestellte nördliche Abschnitt der Rosenstraße liegt aufgrund der Nähe zu den im Norden des Stadtgebietes gelegenen Störfallbetriebsbereichen (200 m-Abstand) gemäß StEK 2019 innerhalb des Inneren Planungsbereichs. Auch hier soll künftig keine neue Entwicklung, Ansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 2-4 entsprechend der Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger und nichtschutzbedürftiger Nutzungen i.s.d. Seveso-III-Richtlinie erfolgen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die bisherige Darstellung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie geändert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3/64[1] und damit zur Umsetzung der Vorgaben aus dem StEK unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur geschaffen.

4.10.3 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Seniorenwohnanlagen dienen dem Wohnen und können dort vorgesehen werden, wo nach der BauNVO Wohnen uneingeschränkt zulässig ist und werden deshalb auf Ebene des Flächennutzungsplanes über die Darstellung von Wohnbauflächen abgedeckt. Gleichzeitig kann es sich dabei nur um kleinere, der jeweiligen Wohnumgebung angepasste Einrichtungen handeln. Überwiegt die Anzahl der krankenhausähnlich betreuten Pflegebedürftigen, stellt die Darstellung von Wohnbauflächen nicht in jedem Fall die Zulässigkeit von Einrichtungen sicher. Dies ist u.a. dann anzunehmen, wenn sich der Anteil der pflegebedürftigen Heimbewohnenden 50 Prozent nähert.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb Standorte von Einrichtungen mit einem Anteil pflegebedürftiger Heimbewohnenden von über 50 Prozent und mehr als 80 Pflegeplätzen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ dargestellt.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=67423

SO-SEN1 Seniorenheim Keldenicher Straße

Das „Integra Seniorenpflegezentrum Wesseling“ in der Keldenicher Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/116[1] der hier SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ festsetzt. Das Seniorenpflegeheim verfügt über 80 Heimplätze. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes (57. Änderung) wird in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

SO-SEN2 Seniorenheim Pontivystraße

Das zentral am Rand der Innenstadt gelegene „CBT-Wohnhaus St. Luzia“ in der Pontivystraße ist mit 94 Pflegeplätzen eines der größten Pflegeheime im Stadtgebiet von Wesseling. Das Seniorenheim liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/25-Teil1, der hier Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“ festsetzt. Aufgrund seiner Größe wird die bisherige Darstellung von Wohnbaufläche in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ geändert.

SO-SEN3 Seniorenheim Alfterstraße

Das im Ortsteil Keldenich gelegene „Diakonie Michaelshoven Präses-Held-Haus“ verfügt über 80 Betreuungsplätze und bietet neben der Dauer- auch Kurzzeit- und Tagespflege an. Das Seniorenheim liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/44[2] der hier Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und Altenwohnheim“ festsetzt. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird für den Bereich des Seniorenheimes in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ geändert.

4.10.4 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Sondergebiet Einzelhandel SO-EH)

Ziel der Stadt Wesseling ist es, die Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt zu sichern und weiterzuentwickeln. Grundlage dafür ist die Umsetzung der in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel (STADT + HANDEL 2017) formulierten Standort- und Zentrenstruktur (siehe 3.4) sowie die Steuerung insbesondere von großflächigen Einzelhandelsstandorten, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden.

Großflächige Einzelhandelsstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden entsprechend ihrem Bestand gesichert. Im Flächennutzungsplan werden maximal zulässige Verkaufsflächen sowie Sortimente aufgeführt. Eine Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der sogenannten „Wesselinger Liste“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

SO-EH1 Lebensmittelmarkt, VKF max. 1.450 m² (Lebensmittelmarkt Gotenstraße)

Das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 m² wird in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes übernommen um den bestehenden Vollsortimenter an der Gotenstraße planungsrechtlich zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/106.1 „Gotenstraße Innenbereich“[3] werden zusätzlich Kern- und Randsortimente festgesetzt.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=2790
[2] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=67111
[3] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=17557

SO-EH2 Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt Gotenstraße, mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.660,5 m²; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente

Der bis in die 1990er Jahre hinein noch überwiegend durch gewerbliche Nutzungen, Gartenland und Brachflächen geprägte Standortbereich an der Gotenstraße hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten zu einem unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt angrenzenden Einzelhandelsstandort entwickelt, der durch einen Lebensmittediscounter (Aldi) und einen Supermarkt (REWE) sowie einen Drogeriefachmarkt (ROSSMANN) geprägt ist. Neben den Einzelhandelsnutzungen entwickelte sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein neues Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Für den Lebensmittelsupermarkt (REWE) stellt der wirksame Flächennutzungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt, maximale Verkaufsfläche 1.450 m²“ dar (siehe SO-EH1).

Der seit Ende der 1990er Jahre bestehende Lebensmitteldiscounter (ALDI) an der Gotenstraße hat sich von einem ursprünglich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb sukzessive auf 995,5 m² Verkaufsfläche erweitert und wurde zuletzt durch einen Drogeriemarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 665 m² ergänzt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bisher Wohnbaufläche dar, es besteht kein Bebauungsplan. Die entsprechenden Baugenehmigungen erfolgten auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahmen des Sachverständigenbüros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (SCHNACKE-FÜRST, A. 2007) und des Büros Futura Consult (FUTURA CONSULT 2020) gemäß § 34 BauGB. In den entsprechenden Verträglichkeitsanalysen konnte jeweils nachgewiesen werden, dass von den jeweiligen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling oder der Nachbarkommunen zu erwarten sind. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe an der Gotenstraße durch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrem baurechtlich genehmigten Bestand gesichert und durch die Begrenzung der Verkaufsfläche ein weiterer Zuwachs ausgeschlossen werden.

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der Regionalplan stellt für den Standort Gotenstraße ASB – Allgemeine Siedlungsbereiche dar.

Weiterhin dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO gemäß Ziel 6.5-2 LEP 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. Die Sortimente des bestehenden Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarktes werden entsprechend der im Masterplan Einzelhandel aufgeführten Wesselinger Liste als nahversorgungsrelevant und damit gleichzeitig als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt, widerspricht die geplante Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel den Vorgaben des LEP. Gemäß Ziel 6.5-2 LEP dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten jedoch auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

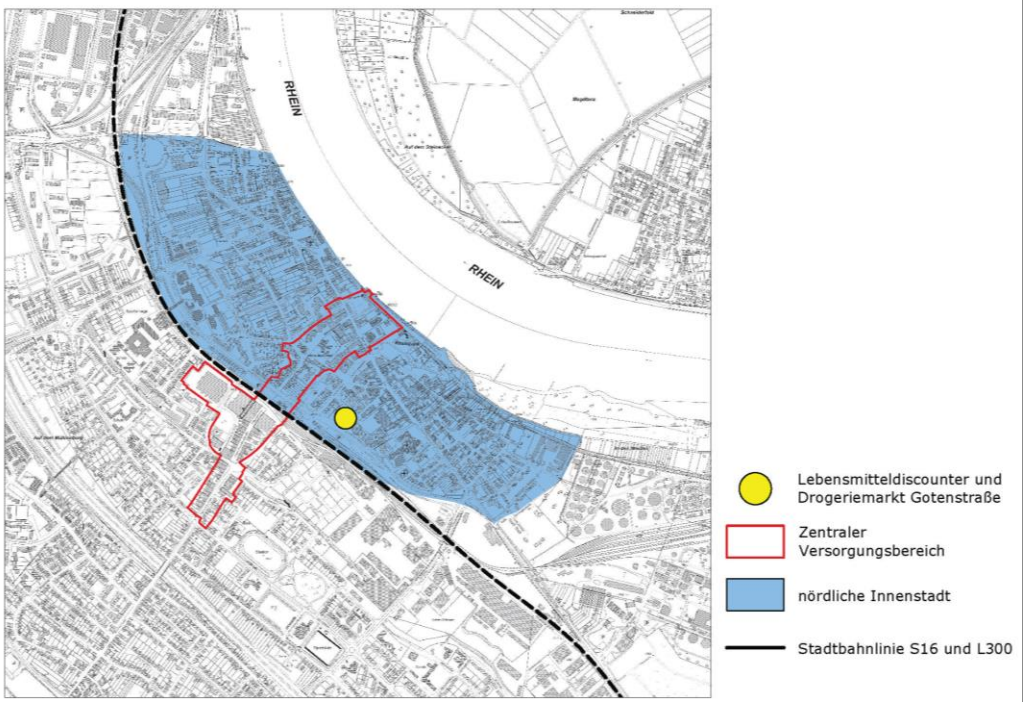
Das Hauptzentrum Innenstadt umfasst im Wesentlichen die zentrale Fußgängerzone an der Bahnhofstraße und der Flach-Fengler-Straße. Diese ist durch einen eng aneinandergrenzenden Einzelhandelsbesatz mit Filialbetrieben sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geprägt. Der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ wird durch die Stadtbahnlinie und Konrad-Adenauer-Straße optisch und funktional in zwei Abschnitte geteilt. Insbesondere der unmittelbar südlich der Stadtbahnlinie gelegene Abschnitt der Flach-Fengler-Straße weist die größte Einzelhandelsdichte innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt auf. Strukturprägende Betriebe dieses südlichen Bereichs sind die beiden Nonfood-Discounter Action und Woolworth innerhalb des Einkaufszentrums Forum Wesseling, der Drogeriemarkt dm (innerhalb der unmittelbar angrenzenden Fußgängerzone Flach-Fengler-Straße) sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl (Forum Wesseling) und der am Westring gelegene Lebensmittelsupermarkt Rewe (ehemals Marktkauf). Diese großflächigen Betriebe werden durch eine Vielzahl von kleineren Betrieben aus allen Bedarfsbereichen sowie Dienstleistungsbetriebe, wie Banken, Gastronomie, etc. ergänzt. Leerstände sind nur vereinzelt vorhanden. Die mögliche Potenzialfläche am Westring bzw. an der Wilhelm-Rieländer Straße wird zwischenzeitlich provisorisch von einer Kindertagesstätte genutzt.

Im nördlich der Stadtbahnlinie gelegenen Abschnitt des Zentralen Versorgungsbereichs reduziert sich der Einzelhandelsbesatz zugunsten von Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen. Größere Potenzialflächen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sind nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des nördlichen Teils des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt nicht möglich.

Der Standort des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes an der Gotenstraße schließt unmittelbar östlich an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt an und dient der wohnortnahen Versorgung der nördlichen Innenstadt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Aldi-Filiale übernimmt eine, das Angebot des in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen Rewe-Marktes ergänzende, Versorgungsfunktion für die in „Alt-Wesseling“ wohnende Bevölkerung. Bei diesem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die fußläufig an die nördlich gelegene Wesselinger Innenstadt und an die in der unmittelbaren Umgebung gelegenen Wohngebiete angebunden ist. In diesem planerisch zugeordnete „Nahversorgungsbereich Nördliche Innenstadt“ leben ca. 4.340 Einwohner[1].

[1] Einwohner NRW – Online Rechner, Abfrage vom 14.03.2023

Abbildung 32: Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt Gotenstraße



Aufgrund der hohen Siedlungsdichte sowie der in den vergangenen Jahren neu entwickelten Wohnbebauung im Bereich der Innenstadt ist davon auszugehen, dass ein Wegfall des Nahversorgungsstandortes Gotenstraße zu einer Nahversorgungslücke insbesondere in der nördlichen Innenstadt führen würde. Innerhalb des nördlichen Abschnittes des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bestehen keine Potenzialflächen, die den Wegfall der Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Gotenstraße ausgleichen könnten. Die planungsrechtliche Sicherung des Standortes durch die Darstellung eines Sondergebietes dient damit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, insbesondere in der nördlich der Stadtbahnlinie gelegenen Kernstadt.

Da es sich bei dem Lebensmitteldiscounter um einen seit fast 25 Jahren bestehenden Nahversorgungsstandort in siedlungsintegrierter Lage handelt, der eine überwiegend wohnortnahe Versorgungsfunktion übernimmt, ist davon auszugehen, dass durch die planungsrechtliche Bestandssicherung keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Für den Rossmann-Drogeriemarkt liegt eine Verträglichkeitsanalyse des Sachverständigenbüros Futura Consult Dr. Kummer (FUTURA CONSULT 2020) vor. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Demnach ist eher davon auszugehen, dass der Drogeriemarkt Synergien zum Umfeld im nördlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs auslöst und zu einer Verbesserung der Versorgungsqualität der in diesem Bereich ansässigen Wohnbevölkerung führt.

Um eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungslagen zu vermeiden, wird für das Sondergebiet an der Gotenstraße in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf eine maximale zulässige Größe der Verkaufsfläche aufgenommen, die sich am Bestand orientiert und in nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Marktes (SCHNACKE-FÜRST, A. 2007) und der Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung der Rossmann-Drogerie (FUTURA CONSULT 2020) konnte nachgewiesen werden, dass von dem Standort Gotenstraße keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen und somit das Beeinträchtigungsverbot gewahrt ist. Es wurde hingegen dargestellt, dass die mit dem Nahversorgungsangebot an der Gotenstraße verbundene frequenzerzeugende Wirkung als Chance zum Funktionserhalt bzw. zur Erholung des nördlich der Bahnlinie gelegenen Teilabschnitts der Wesselinger Innenstadt zu bewerten ist.

Gemäß Ziel 6.5-7 LEP dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe an der Gotenstraße bilden eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6-5.8 LEP. Nach den dort formulierten Zielsetzungen haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich eine Begrenzung auf insgesamt maximal 1.660,5 m² Verkaufsfläche (995,5 m² für Lebensmitteldiscounter und 665 m² für Drogerie) vorgesehen, die den baurechtlichen Bestand an Sortiment und deren Verkaufsfläche festschreibt und einen Zuwachs ausschließt.

SO-EH3 Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn, Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.280 m², davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente

Der bestehende Lebensmittel-Discounter im nördlichen Abschnitt der Straße Im Blauen Garn möchte seine bisherige Verkaufsfläche von 799 m² auf 1.160 m² erweitern. Die Flächen der am Standort integrierten Bäckerei und Metzgerei von zusammen ca. 120 m² sollen unverändert bleiben. Der Standort SO-EH3 stellt somit die Erweiterung eines bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes dar, für die aktuell mit der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Im Blauen Garn“ und im Rahmen des im Parallelverfahren geführten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“[1] die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Die Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel weist den Bereich als Nahversorgungsstandort aus, dem insbesondere zur Sicherung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung der unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebiete mit ca. 4.065 Einwohnern eine besondere Bedeutung zukommt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung aus dem Vorentwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet SO Nahversorgung mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter, Verkaufsfläche

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=65531

max. 1.280 m², davon mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente“ übernommen.

SO-EH4 Nahversorgung - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m²; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahversorgungsstandort Berggeiststraße)

Zur Gewährleistung einer wohnortnahen Nahversorgung im Ortsteil Berzdorf, wurde in der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel für eine Fläche östlich der Berggeiststraße die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes empfohlen. Der seit dem 12.06.2019 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeisstraße“[1] mit der Festsetzung eines spezifischen Sondergebietes wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m²; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente“ übernommen (siehe auch 66. Änderung des Flächennutzungsplanes[2]).

SO-EH Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit Lage im Inneren Planungsbereich gem. StEK 2019*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden regelmäßig als öffentliche Gebäude i.S.d Seveso-III-Richtlinie eingestuft. Gemäß StEK 2019 werden deshalb Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m², wie beispielsweise Discounter, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmärkte, Fachmärkte, der Schutzstufe 3 (hoher Schutzstatus) zugeordnet. Ziel des StEK 2019 ist es, Nutzungen der Schutzstufe 3 im Inneren Planungsbereich langfristig auslaufen zu lassen.

Im Stadtgebiet von Wesseling liegen zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit hohem Schutzstatus im Inneren Planungsbereich, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund landesplanerischer Vorgaben als Sondergebiet Einzelhandel gesichert sind. Da die bestehenden Einzelhandelsstandorte über Bestandsschutz verfügen und im bauordnungsrechtlich genehmigten Rahmen uneingeschränkt genutzt werden können, sind diese wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auch weiterhin als Sonderbauflächen planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Zusatz „*“ wird darauf hingewiesen, dass für diese Standorte bei einer Veränderung (z.B. Umplanung oder Weiterentwicklung der Betriebe, Änderung von Bebauungsplänen) die Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 zu berücksichtigen sind.

SO-EH5 Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit max. 13.800 m² Verkaufsfläche (Baumarkt und Gartencenter Rodenkirchener Straße)*

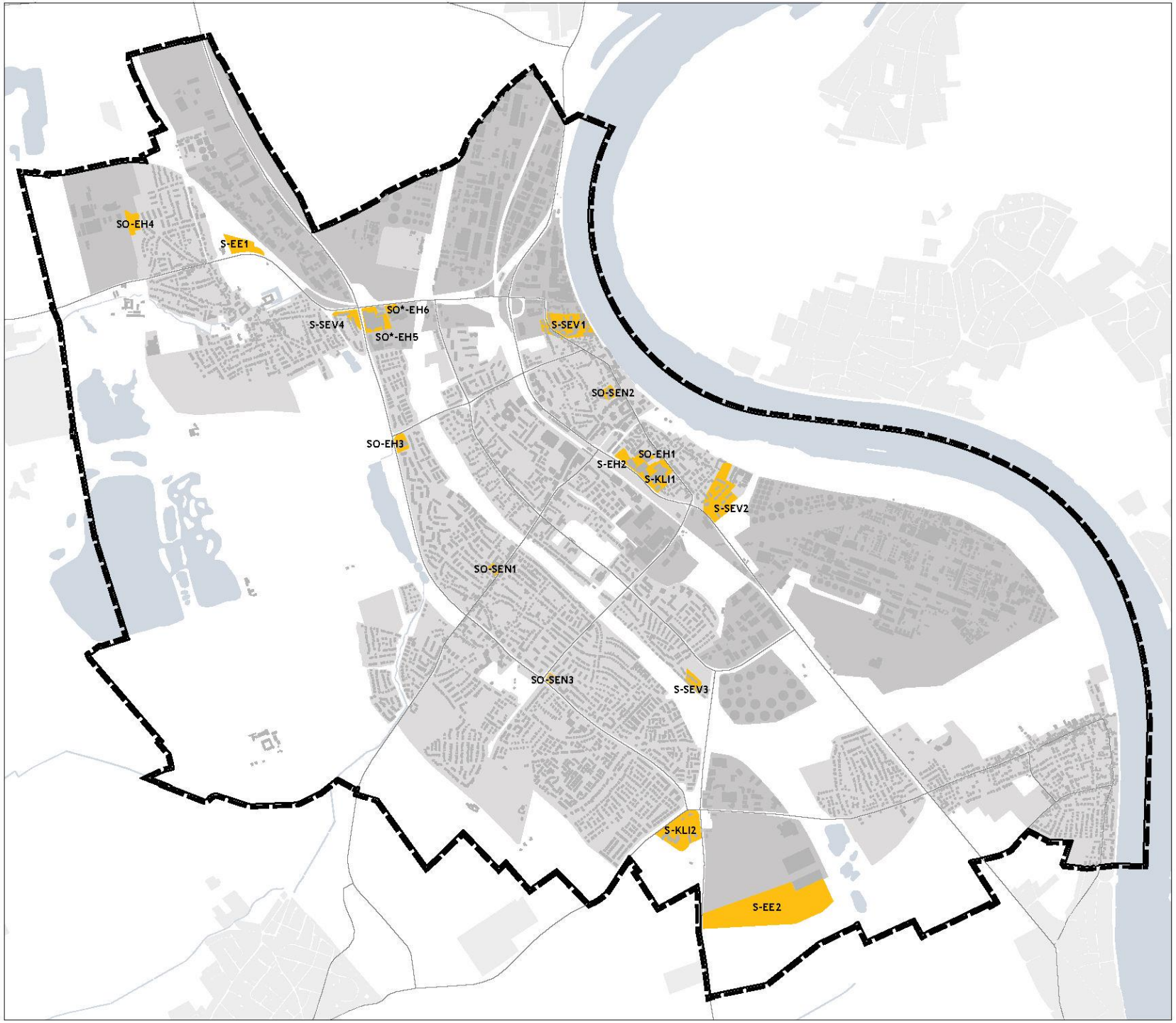
Im Bereich zwischen Autobahn und Rodenkirchener Straße unmittelbar südlich der Brühler Straße befindet sich ein großflächiger Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt. Der Bebauungsplan Nr. 3/14-7.Änderung[3] setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ fest. Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 13.800 m² und soll dem bestehenden Markt angemessene Entwicklungsspielräume im Hinblick auf potenzielle Betriebserweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen (siehe auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes).

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=27710
[2] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=27711
[3] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=2768

SO-EH6 Elektrofachmarkt und Küchenstudio mit max. 1.740 m² Verkaufsfläche (Elektrofachmarkt und Küchenstudio Brühler Straße)*

Unmittelbar neben dem vorab beschriebenen Baumarkt und Gartencenter (SO-EH5) befindet sich ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Elektrofachmarkt im Erdgeschoss und einem Küchenstudio im Obergeschoss. Da beide Verkaufsbereiche baurechtlich eine Nutzungseinheit darstellen, wird im Bebauungsplan Nr. 3/14-7.Änderung[1] unter Berücksichtigung von Entwicklungsspielräumen für mögliche Betriebserweiterungen und Umstrukturierungen eine maximale Verkaufsfläche von 1.740 m² festgesetzt und in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen (siehe auch 49. Änderung des Flächennutzungsplanes).

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=2768



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Sonderbauflächen

S-EE1 Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien / Freiflächen-Photovoltaikanlage Brühler Straße“

S-EE2 Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien Eichholz“

S-KLI1 Sondergebiet Krankenhaus

S-KLI2 Fachkrankenhaus Schloss Eichholz

S-SEV1 - Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie "Nördliche Kölner Straße"

S-SEV2 - Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie "Humboldtstraße"

S-SEV3 - Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie "Erftstraße"

S-SEV4 - Sonderbaufläche Seveso-III-Richtlinie "Rosenstraße"

Sondergebiete

SO-SEN1 Seniorenheim Keldenicher Straße

SO-SEN2 Seniorenheim Pontivystraße

SO-SEN3 Seniorenheim Alfterstraße

SO-EH1 Lebensmittelmarkt, VKF max. 1.450 m²

SO-EH2 Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt Gotenstraße, mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.840,5 m²; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente

SO-EH3 Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn, Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.280 m², davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente

SO-EH4 Nahversorgung - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m²; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahversorgungsstandort Berggeiststraße)

SO*-EH5 Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit max. 13.800 m² Verkaufsfläche

SO*-EH6 Elektrofachmarkt und Küchenstudio mit max. 1.740 m² Verkaufsfläche

KONZEPT
Sondernutzung

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.11 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen

Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf dienen einem nicht näher konkretisierten Teil der Bevölkerung, ohne jedoch für die Öffentlichkeit zugänglich sein zu müssen. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit bzw. für einen öffentlichen Zweck steht dabei im Vordergrund, die Eigentumslage oder die Rechtsform des Trägers sind hingegen nicht erheblich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling wird lediglich die infrastrukturelle Grundausstattung dargestellt, kleinere Gemeinbedarfsanlagen werden auf der Bebauungsplanebene festgesetzt. So stellen beispielsweise ambulante Pflegedienste als Einrichtungen für soziale Zwecke einen wichtigen Baustein bei der Versorgung und Unterstützung älterer Menschen dar. Aufgrund ihrer Größe erfolgt jedoch keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die jeweilige Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen wird grob angegeben, auch hier erfolgt die Konkretisierung auf Bebauungsplanebene.

4.11.1 Öffentliche Verwaltung

In Wesseling befinden sich in zentraler Lage mehrere Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für die öffentliche Verwaltung umfasst dabei folgende Bereiche:

Tabelle 19: Übersicht Darstellung Öffentliche Verwaltung

Öffentliche Verwaltung / Behörde	**Standort**
Ortsteil Mitte	
Stadt Wesseling, Neues Rathaus	Alfons-Müller-Platz
Stadt Wesseling, Altes Rathaus	Alfons-Müller-Platz
Stadt Wesseling, Rheinforum	Kölner Straße 44
Stadt Wesseling, Bonner Straße	Bonner Straße 46
Rhein-Erft-Kreis, Jobcenter	Gartenstraße 16a

4.11.2 Feuerwehr

Neben der mit hauptamtlichen Kräften ausgestatteten Feuer- und Rettungswache am Kronenweg unterhält die Stadt Wesseling drei ehrenamtliche Einheiten, die über zwei Feuerwehrgerätehäuser in Berzdorf und Urfeld verfügen. Darüber hinaus unterhalten die Chemiebetriebe im Stadtgebiet eigene Werksfeuerwehren, die mit den für den Einsatz im Werksgelände notwendigen spezifischen Lösch- und Rettungsgeräten ausgestattet sind.

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 die Notwendigkeit des Neubaus einer Feuer- und Rettungswache festgestellt und die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für einen Neubau an der Hubertusstraße zu prüfen. Auf Grundlage einer Machbarkeitsuntersuchung[1] beschloss der Rat am 05.10.2021 den Neubau einer Feuer- und Rettungswache an der Hubertusstraße.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 23.11.2021 beschlossen, das Verfahren zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes[2] einzuleiten. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den

[1] starkarchitekten, Juni 2020
[2] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=67048

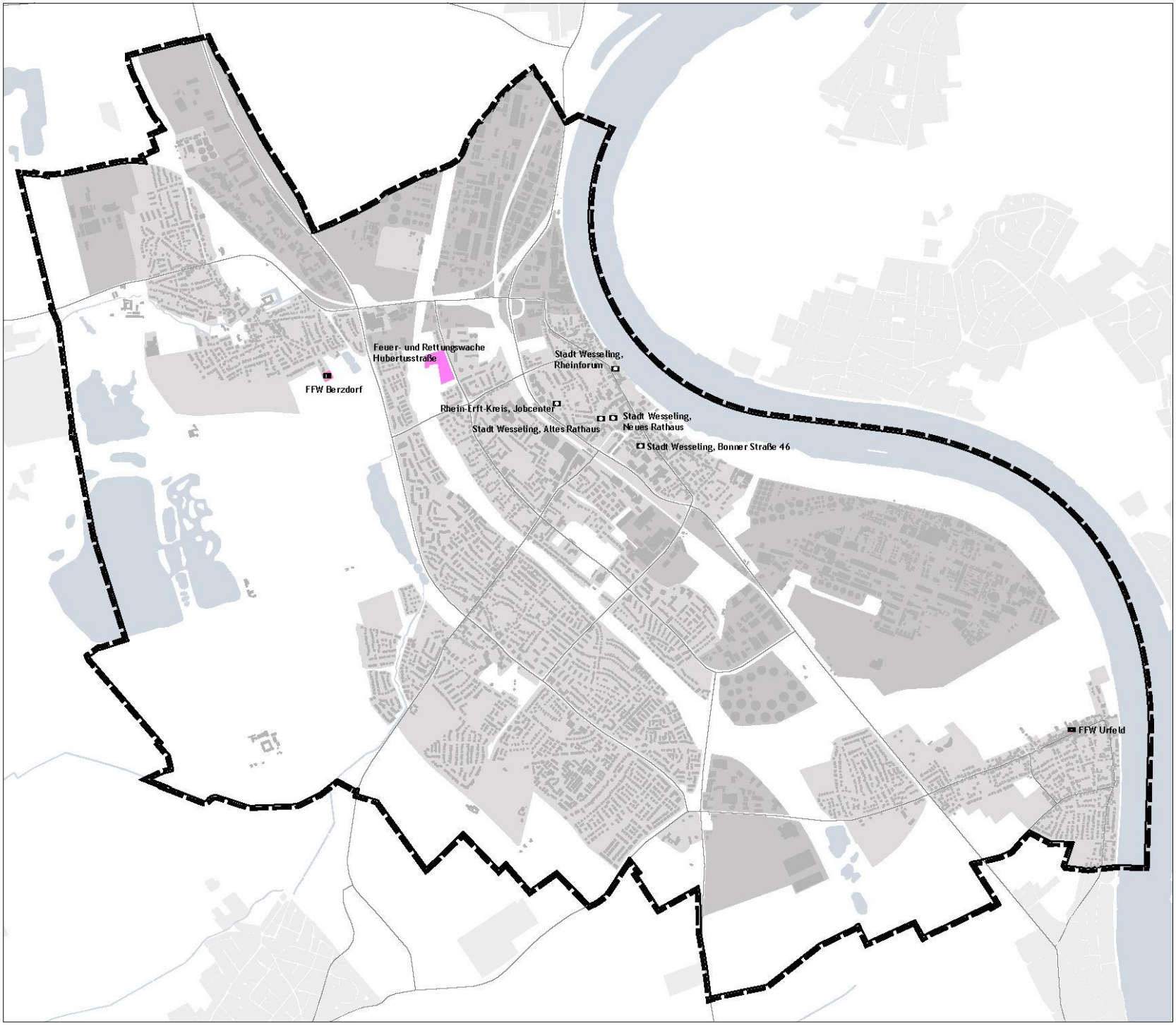
Neubau einer Feuer- und Rettungswache im Bereich einer bisher als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ dargestellten Fläche zu schaffen.

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan stellt die Standorte der Feuerwehr dar. Als Bestand werden die Feuerwehrgerätehäuser in Berzdorf und Urfeld in die Darstellung übernommen. Die Darstellungen berücksichtigen darüber hinaus den Standort an der Hubertusstraße, der für den Neubau der Feuer- und Rettungswache dienen soll. Im Gegensatz dazu wird der derzeit durch die Feuer- und Rettungswache genutzte Standort am Kronenweg nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Tabelle 20: Übersicht Darstellung Feuerwehr

Feuer- und Rettungswache	Hubertusstraße *	44 Beamte und 9 Angestellte
Löschzug Wesseling	Hubertusstraße*	55 Mitglieder
Löschzug Berzdorf	Falkenweg 14	35 Mitglieder
Löschzug Urfeld	Rheinstraße 135	k.A.

**Planung*



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Flächen für den Gemeinbedarf

Bestand

Planung

Zweckbestimmung

Öffentliche Verwaltung

Feuerwehr

KONZEPT
Gemeinbedarf

-Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.11.3 Schulen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es das Ziel, bestehende Schulstandorte zu sichern und die Entwicklung von Neubaugebieten dort vorzusehen, wo die Nähe oder eine gute Anbindung an Schuleinrichtungen gewährleistet ist.

Grundschulen
Die Stadt Wesseling geht aufgrund aktueller Schülerprognosen davon aus, dass in den kommenden Jahren die Nachfrage nach Grundschulplätzen das verfügbare Angebot deutlich übersteigen wird. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfes wird die Brigidaschule um einen Zug erweitert. Die Erweiterung ist auf dem bestehenden Schulgelände geplant, so dass hier keine zusätzlichen Flächen für Schulzwecke in Anspruch genommen werden müssen.

Weiterhin plant die Stadt Wesseling den Neubau einer 2-zügigen Grundschule inklusive Doppelturnhalle auf einem städtischen Grundstück südlich der Urfelder Straße im Ortsteil Urfeld. Der Schulstandort soll zum Schuljahr 2028/29 eröffnet werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes[1] und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/145[2] beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Standort der geplanten Grundschule als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gesichert. Aufgrund des umfassenden Sanierungsbedarfs an fast allen Wesselinger Grundschulen, soll am Standort südlich der Urfelder Straße kurzfristig ein Interimsbauwerk für eine 4-zügige Grundschule errichtet werden, in dem die Grundschüler während der Sanierungsarbeiten untergebracht werden sollen. Da es sich um eine zeitlich befristete Nutzung handelt, wird die Fläche entsprechend der mittelfristigen Zielsetzung für diesen Bereich - Entwicklung eines Wohngebietes - als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Stadtgebiet von Wesseling gibt es 6 Grundschulen die im Flächennutzungsplan über die Darstellung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gesichert werden. Darüber hinaus wird am Standort südlich der Urfelder Straße eine ca. 8.000 m² große Fläche für die geplante 2-zügige Grundschule mit Zweifachturnhalle als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert.

Tabelle 21: Schülerzahlen Grundschulen Schuljahr 2023/2024 (40 / Schulamt)

Schule	Ortsteil	Lage	Schülerzahl
Grundschulen Bestand			
KGrS Goethe	Mitte	Wilhelmstraße	306
GGrS Gutenberg	Mitte	Gartenstraße 14	303
GGrS Albert-Schweitzer	Keldenich	Schulstraße 5	208
KGrS Schiller	Keldenich	Schulstraße 5	420
KGrS Brigida	Berzdorf	Hauptstraße 101	214
GGrS Rheinschule	Urfeld	Josef-Kuth-Weg 4	196
		Summe Grundschulen Bestand:	**1.647**
Grundschulen Planung			
2-zügige Grundschule	Urfeld	Urfelder Straße	ca. 200

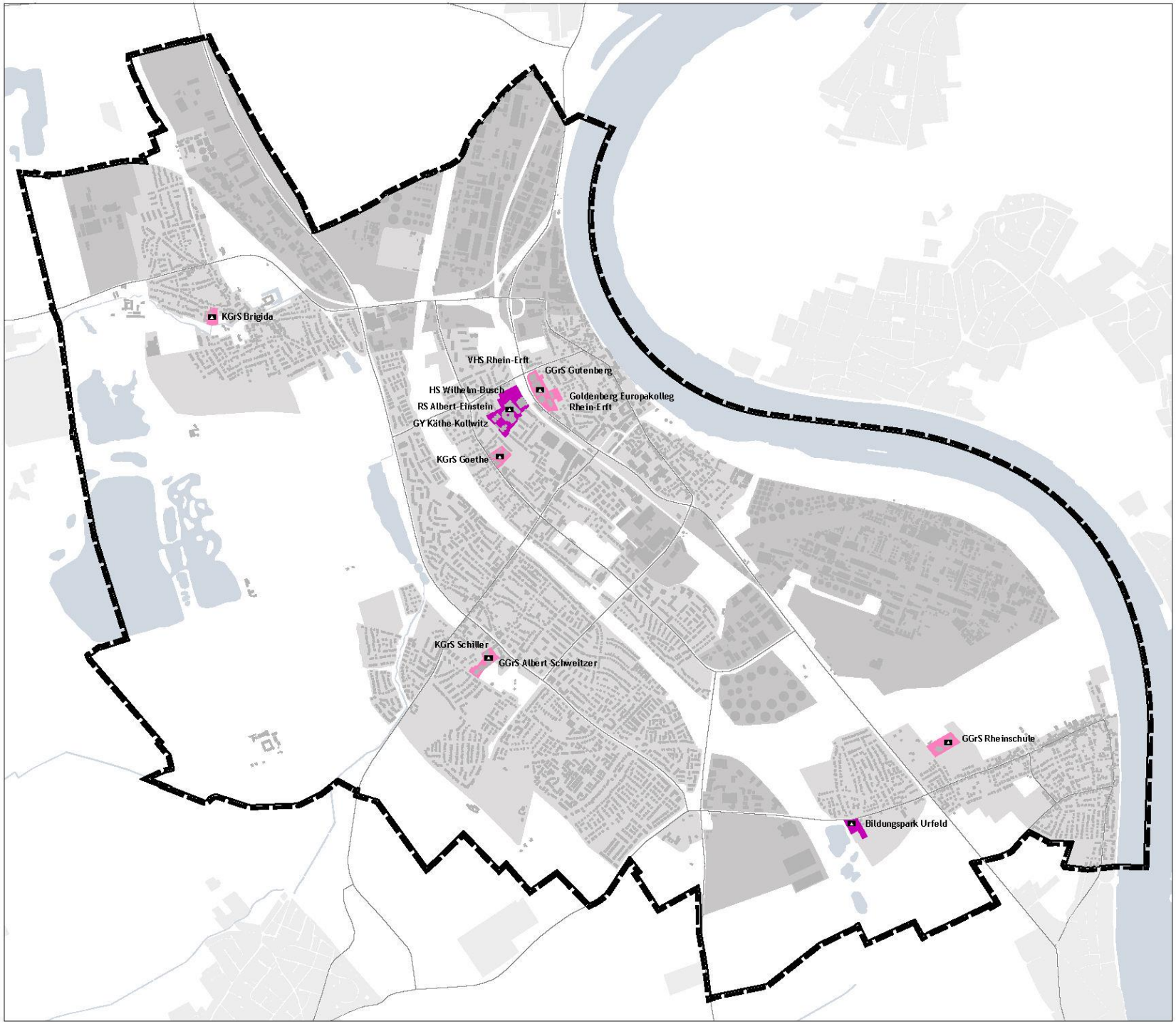
[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=77620
[2] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=77622

Weiterführende Schulen
Mit dem Beschluss zum Umbau des „Schulcampus“ und der Gründung einer Gesamtschule zum Schuljahr 2028/29 hat der Rat der Stadt Wesseling die Entscheidung für eine zukunftsfähige Neustrukturierung der Wesselinger Schullandschaft getroffen. Die Planung sieht den Abriss der bestehenden Schulgebäude und den Neubau einer Gesamtschule und des Käthe-Kollwitz-Gymnasiums auf dem Campusgelände vor. Bis zur Fertigstellung sollen das Käthe-Kollwitz-Gymnasium, die Albert-Einstein-Realschule und die Wilhelm-Busch-Hauptschule in Interimsklassen in mobiler Bauweise unterkommen. Die Neustrukturierung sieht das Auslaufen von Haupt- und Realschule zum Schuljahr 2033/34 vor. Da die Planung im Bereich des bestehenden Schulgeländes realisiert werden kann und auch die steigende Zahl von Schülerinnen und Schülern berücksichtigt, werden für die weiterführenden Schulen keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

In Wesseling gibt es 3 weiterführende Schulen, ein Berufskolleg und die Volkshochschule. Der Flächennutzungsplan stellt die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schulstandorte dar:

Tabelle 22: Schülerzahlen weiterführende Schulen Schuljahr 2023/2024 (40 / Schulamt)

Schule	**Ortsteil**	**Lage**	**Schüler-zahl**
Schulen der Sekundarstufe / Berufsbildende Schulen			
HS Wilhelm-Busch	Mitte	Berzdorfer Straße	350
RS Albert-Einstein	Mitte	Schwarzdornweg	504
GY Käthe-Kollwitz	Mitte	Bogenstraße	510
Goldenberg Europakolleg Rhein-Erft	Mitte	Gartenstraße 16	-
Summe Sekundarstufe / berufsbildende Schulen			**1.364**
Sonstige Bildungseinrichtungen			
VHS Rhein-Erft	Mitte	Mühlenweg 43	-



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Flächen für den Gemeinbedarf

Bestand

Planung

Zweckbestimmung

Schule

KONZEPT
Gemeinbedarf
-Schulen-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.11.4 Kindertagesstätten

In Wesseling werden in insgesamt 10 städtischen Kindertageseinrichtungen und 17 Kindertageseinrichtungen von freien Trägern sowie kirchlichen Organisationen Kinder ab ca. 4 bis 8 Monate bis zur Einschulung betreut. Die Kindertagesstätten bieten aktuell 1.708 Betreuungsplätze[1].

Räumlich betrachtet verteilen sich die Kindertageseinrichtungen gleichmäßig auf die Ortsteile. Obwohl insbesondere kleinere Kindertagesstätten aus den Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, erfolgt die Darstellung der Standorte im Flächennutzungsplan zur Sicherung der bestehenden Einrichtungen. Folgende bestehende Kindertageseinrichtungen werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen:

Tabelle 23: Übersicht Darstellung Kindertagesstätten

Einrichtung	Ortsteil	Straße	Plätze
Städtische Einrichtung			
Kita „Am Rheinbogen“	Mitte	Lahnstraße 1	140
Kita „Westringstrolche“ *	Mitte	Westring 3	30
Kita „Regenbogen“	Mitte	Bonner Straße 90	60
Kita „Villa Kunterbunt“	Mitte	Jahnstraße 42	95
Kita “Villa Kunterbunt II”	Keldenich	Cranachstraße 65	25
Kita „Villa Sonnenschein“	Keldenich	Im Blauen Garn 80	95
Kita „Wilde Wiese“	Keldenich	Im Stockental 24	45
Kita Entenfangschlösschen	Berzdorf	Entenfangstraße 60	50
Kita „Waldsiedlung“	Urfeld	Waldstraße 102	50
Kita „Zwergenhaus“	Urfeld	Weidenweg 10	45
Einrichtungen freier Träger			
ev. Kita „Arche Noah“	Mitte	Kastanienweg 58	30
kath. Kita „St. Germanus“	Mitte	Am Neuen Garten 14a	40
kath. Kita „St. Josef“	Mitte	Kastanienweg 58	30
Kita KinderReich (Haus Sonnenberg)	Mitte	Auf dem Sonnenberg 22	72
Evangelische Kita „Wirbelwind“	Mitte	Lahnstraße 1	73
Dibber Kindertageseinrichtung Wesseling	Mitte	Wilhelm-Rieländer-Straße 6	116
Kita KinderReich Gartenhallenbad	Mitte	Elsässer Straße 9	50
ev. Kita „Pusteblume“	Keldenich	Kronenweg 151	66

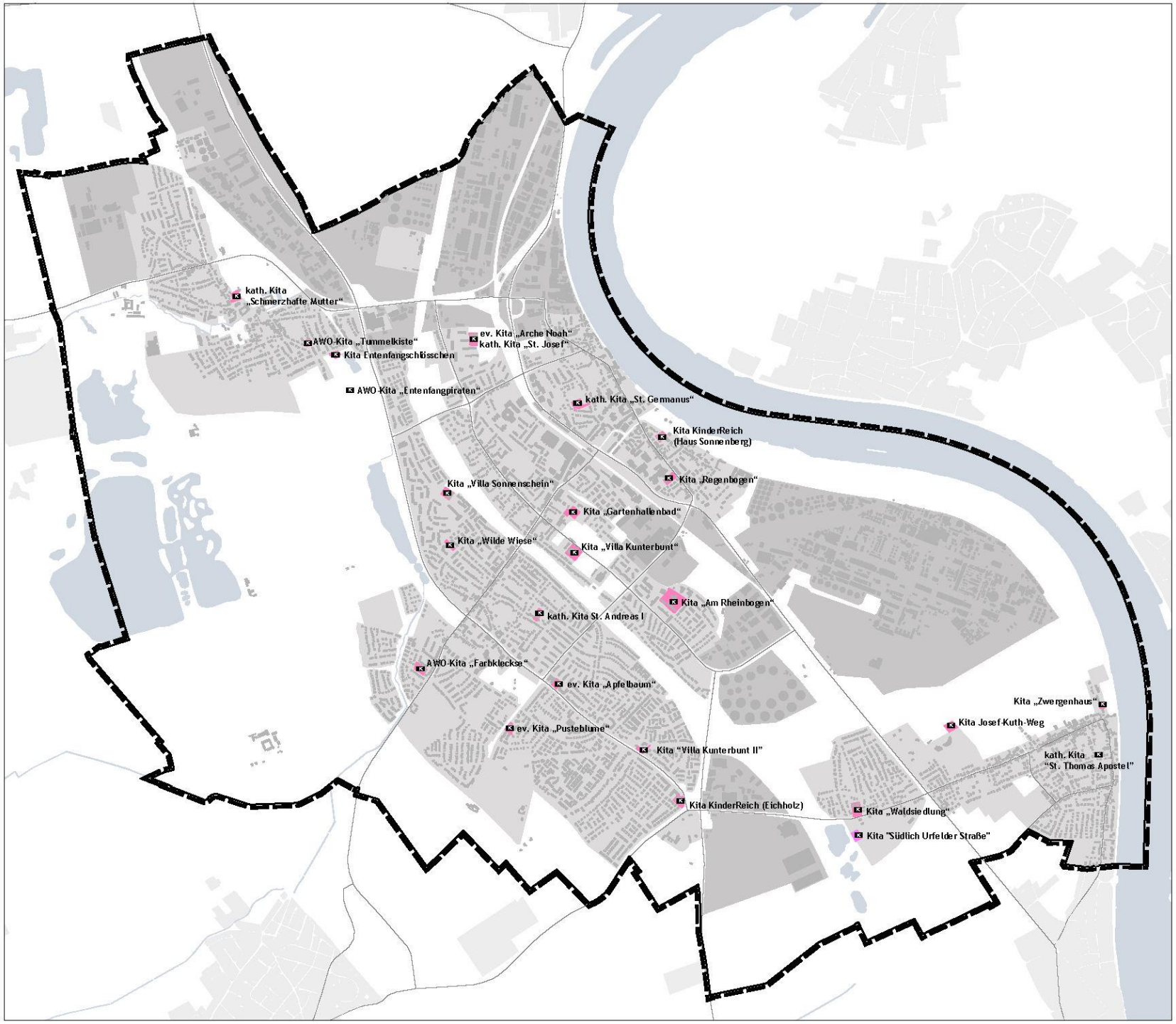
[1] online Abfrage Kita-Navigator Wesseling vom 02.01.2024, www.wesseling.kita-navigator.org

kath. Kita St. Andreas I	Keldenich	In der Flecht 53	60
ev. Kita „Apfelbaum“	Keldenich	Alfterstraße 16	40
AWO-Kita „Farbkleckse“	Keldenich	Fuchsweg 6	90
Kita KinderReich (Eichholz)	Keldenich	Josef-Klein-Straße 6	115
kath. Kita „Schmerzhafte Mutter“	Berzdorf	Sternenstraße 4	59
AWO-Kita „Tummelkiste“	Berzdorf	Bachstraße 22	60
AWO-Kita „Entenfangwichtel“ **	Berzdorf	Falkenweg	20
kath. Kita “St. Thomas Apostel”	Urfeld	Rheinstraße 196	40
Kita Josef-Kuth-Weg	Urfeld	Josef-Kuth-Weg 9	112
GESAMT:			**1.708**

Angaben: Kita-Navigator, Abfrage vom 02.01.2024 (www.wesseling.kita-navigator.org)
** Nutzungsaufgabe aufgrund erheblichem Sanierungsbedarfs geplant (keine Darstellung im Flächennutzungsplan);*
*** Naturkindergarten*

Unter Berücksichtigung von Zuzügen in Neubaugebiete und Wanderungsbewegungen hat das Amt 51 / Jugendhilfeplanung für das Kita-Jahr 2023/24 einen zusätzlichen Bedarf von 145 Kita-Plätzen ermittelt. Da die Kita an der Wilhelm-Rieländer-Straße mit 116 Betreuungsplätzen lediglich als Provisorium eingerichtet ist sowie aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wie Flüchtlingsbewegungen, dem Ausbau des Inklusionsangebotes oder auch der zunehmenden Nachfrage nach 45-Stunden-Plätzen, geht die Stadt Wesseling davon aus, dass in den kommenden Jahren mindestens weitere 3 Standorte für eine dauerhafte Kita-Nutzung im Umfang von mindestens 18 Gruppen geschaffen werden müssen.

Bisher konnten die Planungen für eine weitere Kita im Bereich der Urfelder Straße konkretisiert werden. Dieser Standort wird in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert. Weiteren Standorte werden entsprechend des Planfortschritts im Laufe des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aktualisiert und ergänzt.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Flächen für den Gemeinbedarf

Bestand

Planung

Zweckbestimmung

K Kindergarten

KONZEPT
Gemeinbedarf
-Kindergärten-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

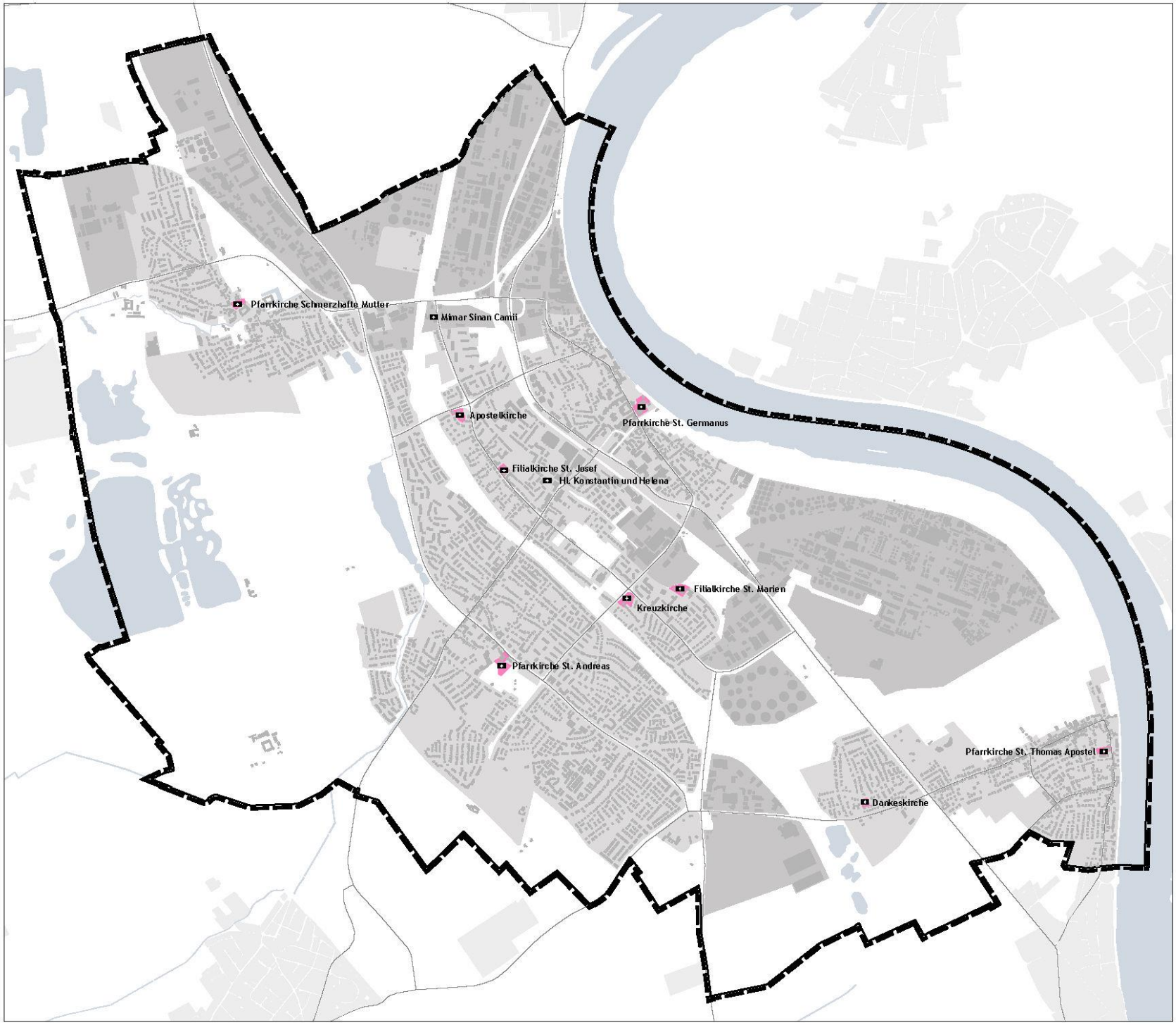
4.11.5 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Entsprechend dem Ergebnis des Zensus aus dem Jahr 2011 sind ca. 45% der Einwohner Wesselings katholischen und ca. 18% evangelischen Glaubens. 37% der Wesselinger Bevölkerung werden sonstigen Religionen zugeordnet oder gehören keiner Religionsgemeinschaft an.

Die den Religionsgemeinschaften zugehörigen Gemeindeeinrichtungen besitzen neben ihrer religiösen auch eine soziale, kulturelle und historische Bedeutung. Im Flächennutzungsplan werden lediglich Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

Tabelle 24: Übersicht Darstellung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Katholische Kirche		
Pfarrkirche St. Germanus	Mitte	Bonner Str. 11
Filialkirche St. Josef	Mitte	Hubertusstraße 32
Filialkirche St. Marien	Mitte	Mainstraße 32
Pfarrkirche St. Andreas	Keldenich	Eichholzer Straße 66
Pfarrkirche Schmerzhafte Mutter	Berzdorf	Hauptstraße 79
Pfarrkirche St. Thomas Apostel	Urfeld	Rheinstraße 198
Evangelische Kirchen		
Kreuzkirche	Mitte	Kronenweg 67
Apostelkirche	Mitte	Antoniusstraße 8
Moscheen		
Mimar Sinan Camii	Mitte	Hubertusstraße 125
Griechisch-Orthodoxe Kirche		
Hl. Konstantin und Helena	Mitte	Friedensweg 17
Freikirche		
Dankeskirche	Urfeld	Waldweg



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Flächen für den Gemeinbedarf

Bestand

Zweckbestimmung

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

KONZEPT
Gemeinbedarf

-Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 || ohne Maßstab

4.11.6 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Unter sozialen Einrichtungen werden alle öffentlichen Einrichtungen zusammengefasst, die Aufgaben des Sozialsystems erfüllen und sich aufgrund ihrer Funktion von anderen öffentlichen Einrichtungen, beispielsweise von Bildungseinrichtungen (Schulen) oder Medizinischen Einrichtungen (Krankenhaus) unterscheiden. Im Stadtgebiet von Wesseling sind folgende soziale Einrichtungen vorhanden, die eine im Flächennutzungsplan durch ein Plansymbol als Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt werden.

Jugendtreffs

Im Stadtgebiet von Wesseling gibt es mehrere Jugendtreffs, die Freizeitaktivitäten sowie Bildungs- und Beratungsangebote für Kinder und Jugendliche anbieten. Nachstehende Einrichtungen werden in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernomme.

Tabelle 25: Übersicht Darstellung Jugendtreffs

Jugendzentrum der Stadt Wesseling	Mitte	Taunusstraße 1
Jugendcafé	Mitte	An St. Germanus 8

Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Seniorinnen und Senioren

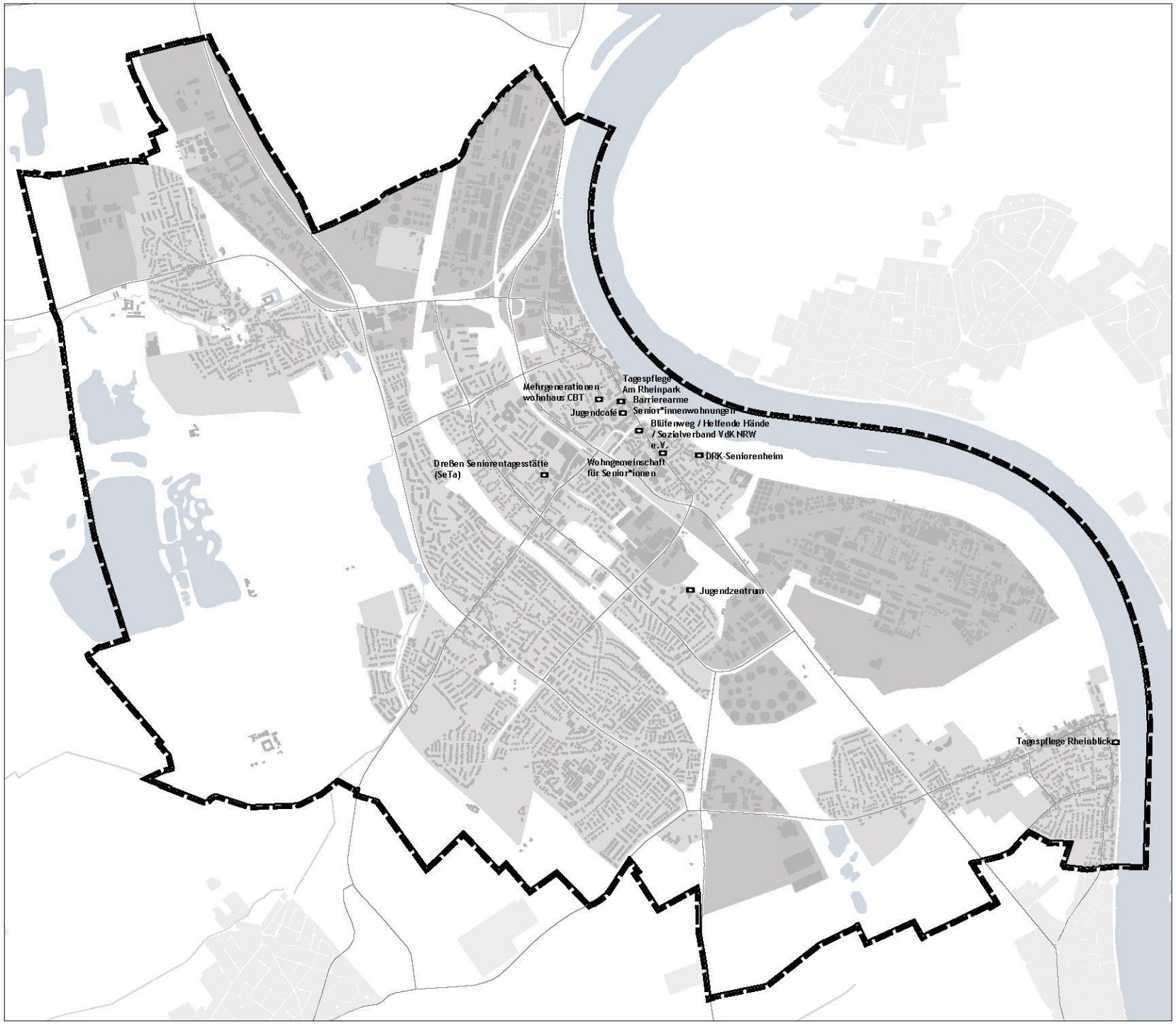
Schon heute ist jeder vierte Bewohner von Wesseling 60 Jahre und älter. Bis zum Jahr 2040 wird sich dieser Bevölkerungsanteil auf ca. 30% erhöht haben. (vgl. EMPIRICA 2017: S. 84). Dementsprechend wird auch der Anteil Pflegebedürftiger zunehmen. Die Kommunale Pflegeplanung des Rhein-Erft-Kreises geht davon aus, dass sich die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen in Wesseling von 1.349 Personen im Jahr 2018 auf 1.805 Personen im Jahr 2040 erhöht (vgl. ISG 2020). Mit dieser prognostizierten Verschiebung der Altersstruktur gewinnt die Infrastruktur an qualitativen und wohnortnahen Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen zunehmend an Bedeutung.

Tabelle 26: Übersicht Darstellung Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen

Tagespflege		
Tagespflege Am Rheinpark	Mitte	Bahnhofstraße 12
Dreßen Seniorentagesstätte (SeTa)	Mitte	Westring 1
DRK-Seniorenheim	Mitte	Oberwesselinger Straße 33
Tagespflege Rheinblick	Urfeld	Rheinstraße 195a
Betreutes Wohnen / Service Wohnen		
CBT Wohnhaus St. Lucia	Mitte	Sebastianusstraße 11
Ambulant betreute Wohngemeinschaften		
Mehrgenerationenwohnhaus CBT	Mitte	Pontivystraße 1-3
Wohngemeinschaft für Senior*innen	Mitte	Bonner Straße 55
Barrierearme Senior*innenwohnungen	Mitte	Bahnhofstraße 8

Tabelle 27: Übersicht sonstige Betreuungseinrichtungen

Blütenweg	Mitte	Bonner Straße 36
Helfende Hände	Mitte	Bonner Straße 36
Sozialverband VdK NRW e.V.	Mitte	Bonner Straße 36



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

KONZEPT
Gemeinbedarf

-Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.11.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

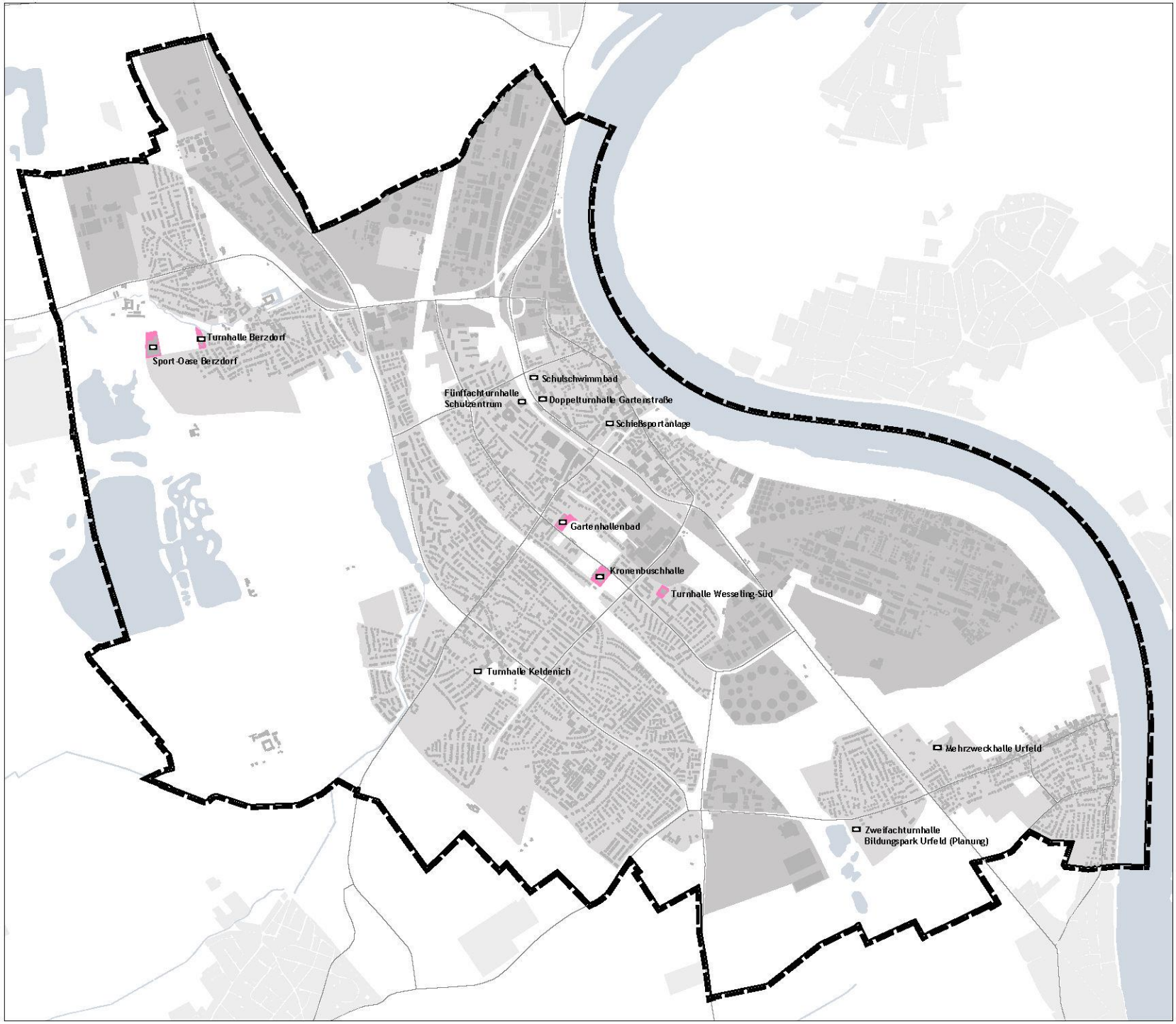
Der Flächennutzungsplan stellt schulischen Einrichtungen zugeordnete Sportanlagen (Turnhallen, Sportplätze, Hallenbad) sowie eigenständige Sportanlagen mit baulichen Anlagen, die innerhalb von Grünflächen nicht umgesetzt werden dürfen, als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Folgende sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen:

Tabelle 28: Übersicht Darstellung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Doppelturnhalle Gartenstraße	Mitte	Gartenstraße
Fünffachturnhalle Schulzentrum	Mitte	Berzdorfer Straße
Gartenhallenbad	Mitte	Saarlandstraße
Kronenbuschhalle	Mitte	Am Kronenbusch
Schießsportanlage	Mitte	Alfons-Müller-Platz
Schulschwimmbad	Mitte	Mühlenweg 45
Turnhalle Wesseling-Süd	Mitte	Mainstraße
Turnhalle Keldenich	Keldenich	Friedhofsweg
Sport-Oase Berzdorf	Berzdorf	Im Kleinen Mölchen 36-40
Turnhalle Berzdorf	Berzdorf	Emsstraße
Mehrzweckhalle Urfeld	Urfeld	Josef-Kuth-Weg 2
Zweifachturnhalle Bildungspark*	Urfeld	Urfelder Straße

**Planung*



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Flächen für den Gemeinbedarf

Bestand

Zweckbestimmung

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

KONZEPT
Gemeinbedarf

-Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.11.8 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Folgende kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

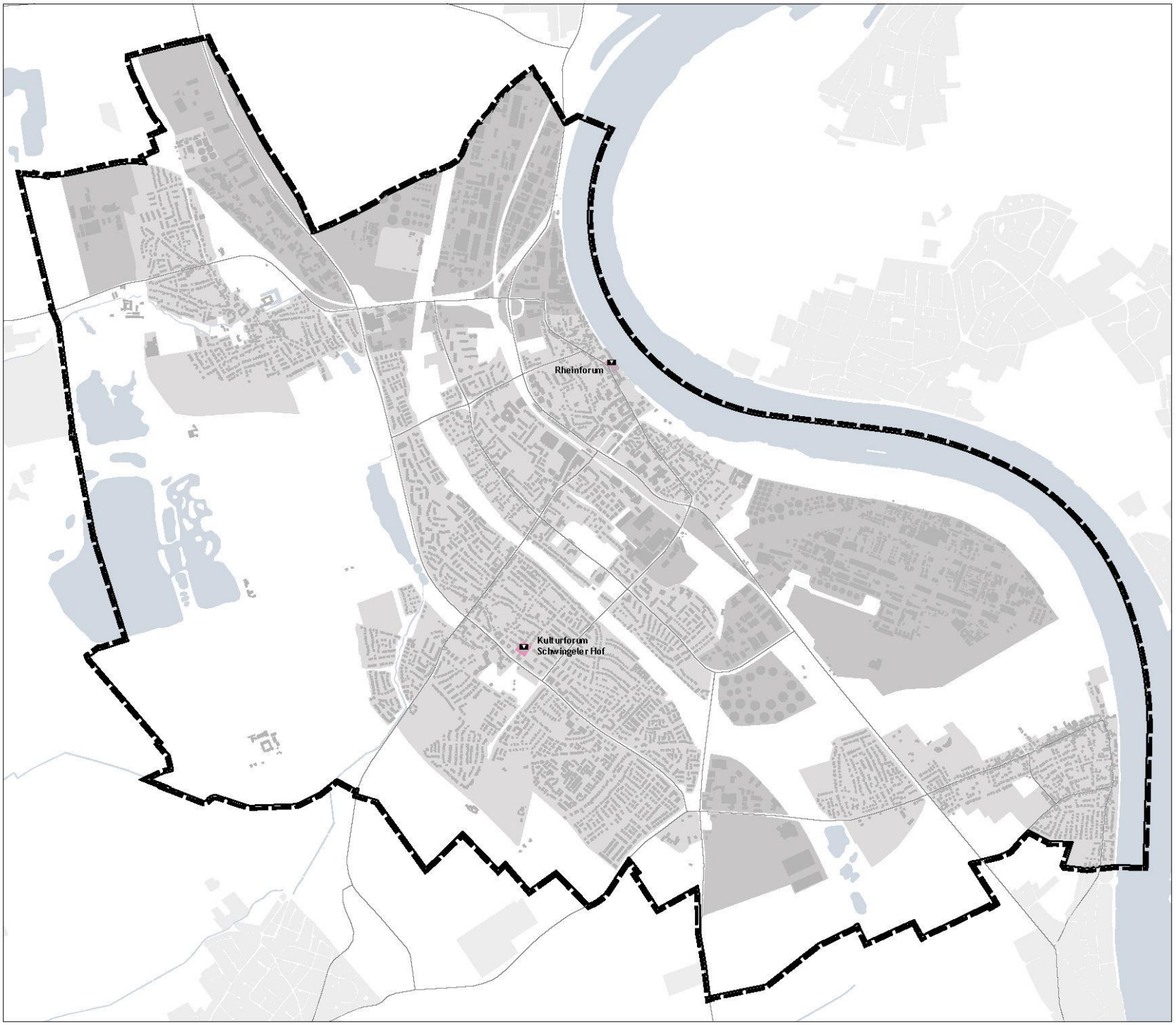
Kulturforum Schwingeler Hof (Schwingeler Weg 44-46)
Die aus dem 18. Jahrhundert stammende Hofanlage befindet sich in städtischem Besitz und beherbergt in den ehemaligen Stallungen eine Seniorenwerkstatt und verschiedene Vereine (Kunstverein, Bürger- und Karnevalsgesellschaft Keldenich, Männer-Gesang-Verein). Die Scheune wird für Kunstausstellungen und Festveranstaltungen von Vereinen genutzt. Das Herrenhaus beherbergt die städtische Galerie.

Der Schwingeler Hof liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/96 „Schwingeler Hof“[1] der hier Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturforum Schwingeler Hof “ festsetzt.

Rheinforum (Kölner Straße 38-44)
Das Rheinforum ist eine regional bedeutsame Eventlocation, in der regelmäßig Messen, Tagungen, Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen abgehalten werden.

Das aus dem 19. Jahrhundert stammende ehemalige Industriegebäude wurde Anfang der 2000 Jahre von der Stadt Wesseling gekauft und aufwendig saniert. Heute werden die Räume für öffentliche Veranstaltungen, Messen, Tagungen, Konzerte und Firmenevents sowie andere kulturelle Veranstaltungen genutzt.

[1] https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=2740



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Flächen für den Gemeinbedarf

Bestand

Zweckbestimmung

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

KONZEPT
Gemeinbedarf

-Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.12 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet werden, das den Fokus auf eine integrierte Betrachtung von Stadtentwicklung und Verkehrsplanung legt. Die vorhandenen und geplanten Siedlungs- und Nutzungsstrukturen in Wesseling sind dabei eine wesentliche Ursache für Ausmaß und Struktur des Verkehrs. Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes sollen deshalb die geplanten siedlungsstrukturellen Veränderungen auf ihre verkehrlichen Auswirkungen untersucht werden sowie Möglichkeiten für eine verträgliche Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Mobilitätskonzepte erarbeitet werden.

4.12.1 Straßenverkehr

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Der überörtliche Verkehr umfasst den Verkehr, der von seiner Größe und Bedeutung über die Gemeindegrenzen hinausgeht, wie der Verkehr auf Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen. Die darzustellenden örtlichen Hauptverkehrszüge können je nach Größe und Bedeutung auch Wohnsammelstraßen umfassen. Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Planung darstellt, wird bei der Neuaufstellung lediglich das verkehrliche Grundgerüst der Verkehrsverbindungen zeichnerisch übernommen. Entsprechend erfolgt die Darstellung folgender Hauptverkehrszüge:

Klassifizierte Hauptverkehrsstraßen

- Bundesautobahn (BAB): BAB 555
- Landesstraßen: L182 (Rodenkirchner Straße), L184 (Brühler Straße), L190 (Urfelder Straße), L192 (Siebengebirgsstraße, Ahrstraße), L300 (Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Willy-Brand-Straße)
- Kreisstraßen: K31 (Langenackerstraße, Rodenkirchner Straße, Eichholzer Straße), K60 Sechtemer Straße
- örtliche Hauptverkehrszüge (Sammel- und Verbindungsstraßen)

Geplante Straßenverkehrsflächen

Mit der Umsetzung der im Flächennutzungsplan-Vorentwurf dargestellten Siedlungsflächenpotentiale im Norden (im Bereich Gewerbegebiet Langenacker) und Süden (Suchräume „Im Kleinen Mölche“ und „Berzdorf-Süd“) des Ortsteils Berzdorf ist mit zusätzlichen Verkehren zu rechnen, die einer veränderten Verkehrskonzeption bedürfen. Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes sollen deshalb Möglichkeiten für die Umsetzung der in der 1. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes des Rhein-Erft-Kreises 2007-2015 (Rhein-Erft-Kreis 2003) dargestellten Umgehungsstraße L184n untersucht werden. Dabei sollen die bereits im Jahr 2001 vorgenommene Variantenuntersuchung des Büros Delta-Plan (DELTA PLAN 2001) aktualisiert und mögliche Entlastungswirkungen, insbesondere für die derzeit stark belastete Brühler Straße, dargestellt werden. In den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wurden zunächst die beiden möglichen Trassenverläufe nördlich und südlich von Berzdorf übernommen. Nach Auswertung der Ergebnisse des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes werden die diesbezüglichen Darstellungen konkretisiert.

Mit der Ermittlung der Vorzugsvariante im Projekt Rheinspange 553 ist die Linienbestimmung der neuen Autobahnverbindung zwischen der rechtsrheinisch verlaufenden A 59 und der durch Wesseling führenden A555 Anfang 2023 fast abgeschlossen. Nach Durchführung des Verwaltungsverfahrens zur Linienbestimmung wird die Vorzugsvariante zu einem Vorentwurf ausgearbeitet, der als Grundlage für die anschließende Genehmigungsplanung und

Planfeststellung dient. Die Vorzugsvariante der Autobahn GmbH ist eine Anknüpfung an die A555 in Höhe der Waldsiedlung im Wesselinger Ortsteil Urfeld. Die Rheinquerung selbst soll als Tunnel realisiert werden. Der geplante Trassenverlauf der A555 wird aufgrund seiner Auswirkungen auf die räumliche und verkehrliche Entwicklung der Stadt Wesseling im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vermerkt.

Rücknahme von Verkehrsflächen

Die folgenden Straßenplanungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verworfen:

- Verlängerung des Kronenweges bis nach Sechtem (wird nicht weiterverfolgt)
- Südtangente Brühl-Wesseling (wird nicht weiterverfolgt)
- Umgehungsstraße im Westen des Stadtgebietes entlang der Trasse der Hochspannungsleitungen (in Teilen bereits überplant, wird nicht weiterverfolgt)
- Verkehrssammelstraße von der ursprünglich geplanten L637 (südlicher Kronenweg) bis zum Gewerbegebiet Wesseling-Berzdorf (in Teilen bereits überplant, wird nicht weiterverfolgt)
- Verlängerung des Mühlenweges bis zu den ursprünglich geplanten, im westlichen Stadtgebiet gelegenen Umgehungsstraßen (wird nicht weiterverfolgt)
- Ausbau eines Verkehrsringes in Wesseling-Urfeld (wird nicht weiterverfolgt)

4.12.1 Bahnanlagen

Vorhandene Bahnanlagen

Durch das Stadtgebiet von Wesseling führt die Stadtbahnlinie S16, die Wesseling mit Köln und Bonn verbindet. Auf der Strecke liegen die Haltepunkte „Wesseling-Nord“, „Wesseling“, „Wesseling-Süd“ und „Urfeld“. In den Hauptverkehrszeiten verkehrt die Bahn im 10-Miunuten-Takt, sonst im 20-Minutentakt. Um das ÖPNV-Angebot in Wesseling weiter zu verbessern, wird derzeit eine weitere Takt-Verdichtung an den Wochenenden untersucht. Über die Strecke der Stadtbahnlinie werden auch die gewerblichen Güterverkehre aus den Industrie- und Gewerbegebieten abgewickelt und an das regionale Bahnnetz angebunden.

Die im Norden des Stadtgebietes zwischen Brühl-Vochem, Berzdorf und dem Godorfer Hafen verlaufende „Querbahn“ wurde zuletzt in den 1980er Jahren für den Personenverkehr genutzt. Seither wird die Strecke ausschließlich im Güterverkehr sowie durch ein- und ausfahrende Züge der Linie 18 aus dem Betriebshof Wesseling befahren. Im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes sollen die Potenziale einer Reaktivierung der „Querbahn“ für den Personenverkehr, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungsentwicklung im Ortsteil Berzdorf, untersucht werden.

Verlagerung des Betriebshofes der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB)

Der bestehende Betriebshof der KVB am Rand der Wesselinger Innenstadt ist der kleinste der vier aktuellen Betriebshöfe der KVB. Neben einer Werkstatt befindet sich auf dem Gelände auch ein kleineres Verwaltungsgebäude. Das bereits seit 1906 als Bahndepot genutzte Gelände wird für das Ein- und Ausrücken der Linien 16, 17 und 18 sowie für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Stadtbahnen genutzt.

Die KVB plant in den nächsten Jahren, unter anderem durch die Taktverdichtung auf bestehenden Stadtbahnlinien und den Ausbau verschiedener Strecken, ihr Verkehrsangebot auszuweiten. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich die bestehende Werkstatt-Infrastruktur bedarfsorientiert anzupassen und zu modernisieren. Mit dem Erwerb des ehemaligen Norton-Geländes in Wesseling bietet sich für die KVB die Chance, einen zeitgemäßen Betriebshof zu errichten, der den Anforderungen an eine moderne Bahninfrastruktur gerecht wird. Im Flächennutzungsplan soll die Fläche deshalb als Fläche für Bahnanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Stadtzentrum und

der guten Verkehrsanbindung bieten die heutigen Bahnflächen im Zentrum von Wesseling nach Verlagerung der Nutzung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird deshalb als Planungsalternative die Änderung der bisher als Flächen für Bahnanlagen dargestellten Bereiche nördlich und südlich der Stadtbahntrasse in Gemischte Bauflächen vorgeschlagen.

Die bisher im Flächennutzungsplan als Bahnanlage dargestellte Fläche nördlich des Kreisverkehrs Brühler Straße / Kurfürstenstraße wird derzeit durch eine Tankstelle genutzt und stellt sich überwiegend als Brachfläche dar. Entsprechend der geplanten Nutzung der „Querbahn“ für den Personenverkehr und der Einrichtung eines Haltepunktes sollen Teile der Fläche künftig für die Nutzung als P+R-Anlage gesichert werden. Die östliche Teilfläche soll hingegen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden (siehe 4.9.2).

4.12.2 Ruhender Verkehr

Park & Ride – Stellplatzanlagen

Im Rahmen der Erarbeitung des kreisweiten Konzeptes zu Mobilstationen wurde untersucht, welche baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen P+R-Anlagen im Bereich der Haltepunkte „Urfeld“ und „Wesseling-Nord“ bestehen. Bei den Planungen sollen auch ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder berücksichtigt werden. Die bestehende P+R-Anlage am Haltepunkt der Stadtbahnlinie „Wesseling-Mitte“ wird im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes aufgewertet und ebenfalls zur Mobilstation umgebaut.

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für die Einrichtung von zusätzlichen P+R-Anlagen an dem potenziellen Haltepunkt der Stadtbahnlinie „Berzdorf“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert. Hier sollen ebenfalls ausreichend Flächen für die Anlage einer Mobilstation in Verbindung mit einer P+R-Anlage planungsrechtlich vorgehalten werden. Folgende bestehende P+R-Stellplatzanlagen einschließlich künftiger Erweiterungsflächen werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert:

Tabelle 29: Übersicht P&R-Anlagen

Bezeichnung	Ortsteil	Lage / Zufahrt	Anzahl Stellplätze
Wesseling-Nord, Stadtbahn	Mitte	Brühler Straße	25
Wesseling, Stadtbahn	Mitte	Konrad-Adenauer Straße	60
Siebengebirgsstraße	Keldenich	Siebengebirgsstraße	55
P+R Berzdorf (Planung)	*Berzdorf*	*Brühler Straße*	-
Urfeld, Stadtbahn	Urfeld	Urfelder Straße	50

Öffentliche Stellplätze

Folgende größeren öffentlichen Stellplatzanlagen werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert:

Tabelle 30: Übersicht öffentliche Stellplatzanlagen

Bezeichnung	Ortsteil	Lage / Zufahrt	Anzahl Stellplätze
Parkhaus Rathaus	Mitte	Germanusstraße	214
Parkhaus Birkenstraße	Mitte	Elsässer Straße	65
Parkplatz Dreilindenstraße	Mitte	Dreilindenstraße	75
Parkplatz Jahnstadion	Mitte	Jahnstraße	140
Parkplatz GE Rheinbogen	Mitte	Vorgebirgsstraße	84
Parkplatz Gartenhallenbad	Mitte	Saarlandstraße	50
Parkplatz Entenfang-Nord	Berzdorf	Falkenweg	-
Parkplatz Entenfang-Süd	Keldenich	Mühlenweg	65
Parkplatz Urfeld-Sportplatz	Urfeld	Josef-Kuth-Weg	135

4.12.3 Schiffsverkehr

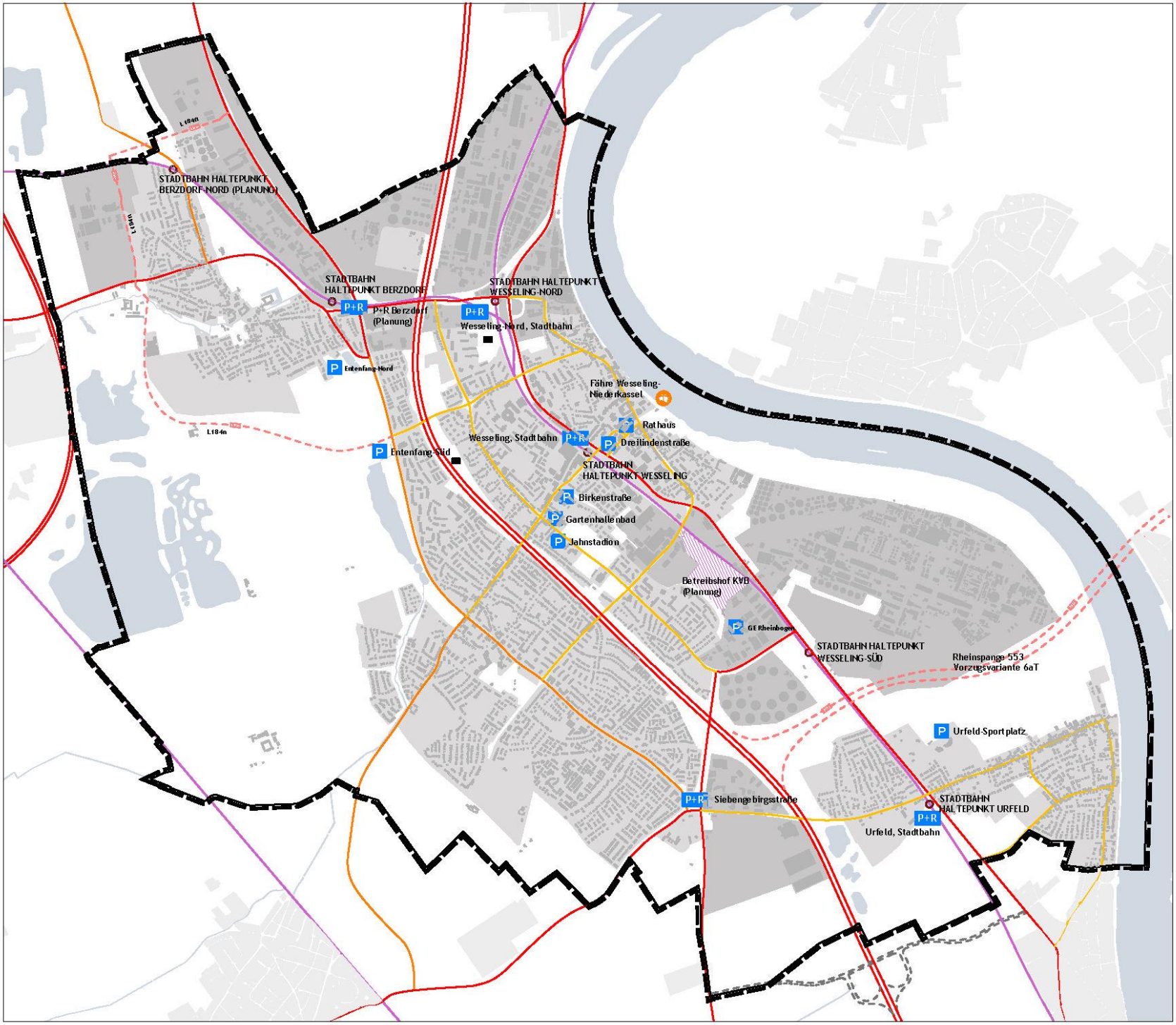
Personenverkehr

Die Personenverkehrsbeziehung über den Rhein nach Niederkassel-Lülsdorf wird durch die Personenfähre „RheinSchwan“ aufrechterhalten, die gemeinsam von den Stadtwerken Wesseling GmbH und den Stadtwerken Niederkassel betrieben wird. Aufgrund ihrer Bedeutung für den überörtlichen Verkehr wird die Fähre „Wesseling-Lülsdorf“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert. Neben der Fähre wird der Personenschiffsverkehr maßgeblich durch unterschiedliche Schifffahrtsgesellschaften geprägt. Die Anlegestellen an der Wesselinger Rheinpromenade werden neben den Tagestouristen insbesondere durch die günstigen Anreisemöglichkeiten aus dem Umland bis weit ins Vorgebirge genutzt.

Um zukünftig die Schienen- und Straßenverbindungen in den hochverdichteten Siedlungsbereichen entlang des Rheins weiter zu entlasten, hat die Stadt Wesseling in Kooperation mit den Städten Köln und Leverkusen die Einrichtung eines interkommunalen, regionalen und in das ÖPNV-System integrierten Wasserbussystems auf dem Rhein untersucht. In einer im Frühjahr 2020 in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie (PTV 2021) wurden die grundsätzlichen verkehrlichen, betrieblichen und technischen Voraussetzungen für die Einrichtung des Wasserbussystems untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Einbindung der Stadt Wesseling in das vorgeschlagene Wasserbussystem, insbesondere bei einer perspektivischen Erweiterung nach Süden Richtung Bonn, eine sinnvolle und bedeutende Funktion als Ergänzung des bestehende ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetzes zukommen kann.

Werkshafen Shell

Für den Industriestandort Wesseling ist der Güterschiffsverkehr von zentraler Bedeutung. Neben dem unmittelbar an der nördlichen Stadtgebietsgrenze gelegenen Godorfer Hafen (Stadtgebiet Köln) betreibt die Shell Deutschland GmbH im Stadtgebiet von Wesseling einen eigenen Werkshafen. Der Bereich der Hafenanlage ist im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche sowie als Wasserfläche dargestellt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Da der Hafenbetrieb gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als ortsgebundener Betrieb im Außenbereich privilegiert zulässig ist, werden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Werkshafens der Shell unverändert übernommen.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

- Bundesautobahn
- Landesstraße
- Kreisstraße
- örtlicher Hauptverkehrszug (Sammel- und Verbindungsstraße)
- Straßenplanung
- Bahnanlage / Haltepunkt Stadtbahn
- Fläche für Bahnanlagen (Planung)
- öffentlicher Parkplatz
- P+R Anlage
- Fähranbindung

KONZEPT
Verkehr

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.13 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Darstellung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dient der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und Abfällen. Anlagen der Elektrizitäts-, Gas- oder Wasserversorgung sowie Anlagen der Entsorgung von Abwasser und Abfällen werden mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Bei Anlagen die eine Fläche von über 0,2 ha beanspruchen erfolgt zudem eine flächige Darstellung.

4.13.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Stadtgebietes mit Trink- und Brauchwasser ist Aufgabe der Stadtwerke Wesseling GmbH. Grundsätzlich besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Ausnahmen bilden die Großbetriebe der Petrochemie, die über eigene Wasserrechte verfügen. Die konzeptionelle Grundlage für die Sicherung der Wasserversorgung in Wesseling bildet das Wasserversorgungskonzept (HIPPE, M. / HAENTJES, P. 2018), dass in der aktuellen Fassung den Zeitraum 2018 bis 2038 umfasst.

Die Stadt Wesseling bezieht ihr Trinkwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Wesseling-Hersel vom Wasserwerk Urfeld, welches bereits im Jahr 1909 in Betrieb genommen wurde. Der WBV Wesseling-Hersel mit Sitz in Wesseling wird von den Städten Wesseling und Bornheim sowie der Shell Deutschland GmbH getragen und beliefert das gesamte Stadtgebiet von Wesseling, den Ortsteil Hersel (Bornheim) sowie den in das Verteilersystem der Stadtwerke Wesseling eingebunden „Energy and Chemicals Park Rheinland Süd“ der Firma Shell Deutschland GmbH.

Zur Sicherung der Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers wurde im Einzugsgebiet des Wasserwerks Urfeld ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in die weitere Schutzzone (Zone III), die engere Schutzzone (Zone II) und den Fassungsbereich (Zone I). Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wird nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Im Zeitraum von 2012 bis 2017 lag der Wert der abgegebenen Wassermenge im Mittel etwas unter 2,00 Mio. m³/a, was einem spezifischen Wasserverbrauch von 130 l/(E*d) entspricht. Aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses und unter Annahme einer Stabilisierung des Pro-Kopf-Verbrauchs sowie einer konstanten Gesamtabgabe an die Großabnehmer geht das Wasserversorgungskonzept davon aus, dass der Wasserverbrauch im Jahr 2038 bei rund 2,16 Mio. m³ liegen wird.

Trotz des steigenden Wasserbedarfs sind keine Maßnahmen zur Erschließung neuer Quellen erforderlich. Das vorhandene Dargebot ist auch für die erhöhte Einwohnerzahl insbesondere durch die Grundwasseranreicherung mit Rheinwasser ausreichend und weist sogar Reservekapazitäten auf (vgl. ebd.).

Zur Sicherung der künftigen Wasserversorgung, wird das Wasserwerk-Urfeld in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Wasserversorgung der Stadt Brühl erfolgt über das ehemalige Wasserwerk Berzdorf, wo das Wasser durch Transportleitungen von der RheinEnergie AG angeliefert wird. Das Wasserwerk Berzdorf wird aufgrund seiner Bedeutung für die Wasserversorgung der Stadt Brühl in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert.

4.13.2 Abwasser

Kanalnetz

Die Entwässerung im Stadtgebiet von Wesseling erfolgt überwiegend im Mischsystem. Das vorhandene Kanalnetz hat eine Gesamtlänge von ca. 125 km. Unterteilt wird das Kanalnetz in fünf voneinander getrennte Teilgebiete:

Tabelle 31: Abgrenzung Teileinzugsgebiete gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (HEBO 2021)

1	Wesseling Keldenich Berzdorf	Mischsystem	ARA Rodderweg
2	Urfeld	Mischsystem	ARA Weidenweg
3	Erschließungsgebiet „An der Bach“	Trennsystem	Regenwasser: örtliche Versickerung Schmutzwasser: ARA Rodderweg
4	Erschließungsgebiet „Eichholz“		
5	Erschließungsgebiet „Hitzelerstraße“		

Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, aber auch aus den Erfahrungen bei extremen Niederschlagsereignissen wurden im Abwasserbeseitigungskonzept folgende Grundsätze formuliert:

1. Es sollen möglichst alle neu bebauten und befestigten Flächen oberflächennah über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Nur im Notfall sollen eigene Regenwasserkanäle oder dezentrale Behandlungsanlagen gebaut werden.
2. Wegen der schlechten Erfahrungen mit dezentral auf den Grundstücken angelegten Versickerungsanlagen, sollen möglichst zentrale Anlagen geschaffen werden, die dann ordnungsgemäß von der Stadt Wesseling (EBW) betrieben werden können.
3. Die Eignung der hydrogeologischen Verhältnisse für die Versickerung in Neubaugebieten muss nachgewiesen werden.
4. Die Planung und Realisierung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben und in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden.
5. Für die Einleitung in offene Gewässer bestehen kaum Möglichkeiten. Solche Erschließungsgebiete sind nicht geplant.

Versickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken

Im Stadtgebiet sind 14 Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen und Regenrückhaltebecken vorhanden, die im Flächennutzungsplan als Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt und planungsrechtlich gesichert werden. Versickerungsanlagen mit einer Grundfläche bis 0,2 ha werden im Flächennutzungsplan als Symbol dargestellt. Ab einer Fläche von 0,2 ha werden die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen als flächenhafte Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Tabelle 32: Übersicht Versickerungsanlagen und Regenrückhaltebecken gemäß Abwasserbeseitigungskonzept

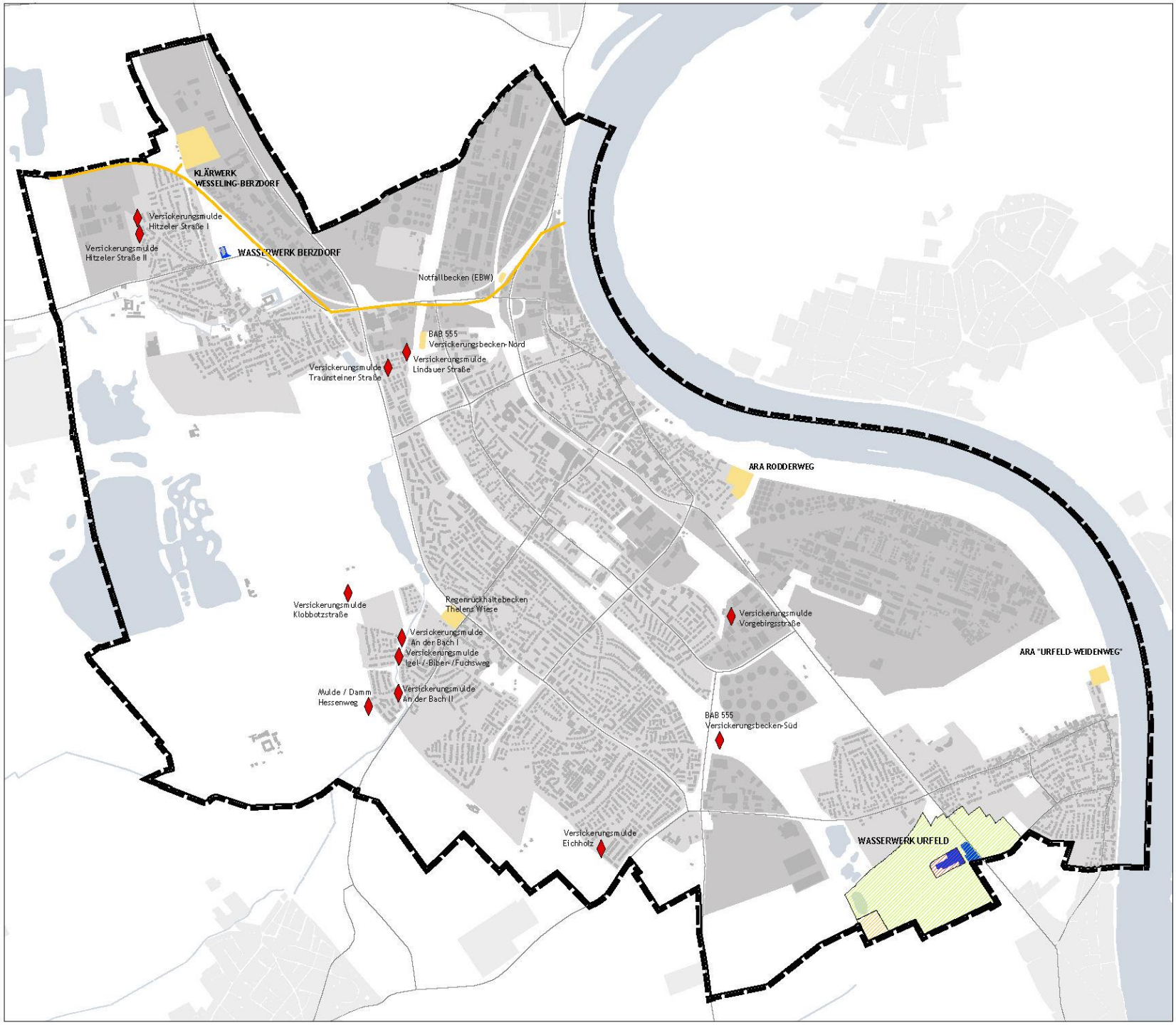
Nr.	Typ / Bezeichnung	Einleitung	Planungsrecht
1	Versickerungsmulde Hitzeler Straße	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
2	Versickerungsmulde Hitzeler Straße	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
3	Versickerungsmulde An der Bach	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
4	Versickerungsmulde An der Bach	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
5	Versickerungsmulde Eichholz	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
6	Versickerungsmulde Vorgebirgsstraße	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
7	Versickerungsmulde Traunsteiner Straße	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
8	Versickerungsmulde Igel-/Biber-/Fuchsweg	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
9	Mulde / Damm Hessenweg	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
10	Versickerungsmulde Lindauer Straße	belebte Bodenzone	§ 30 BauGB
11	Versickerungsmulde Klobbotzstraße	belebte Bodenzone	Außenbereich
12	Regenrückhaltebecken Thelens Wiese	Stauraumkanal Rodenkirchner Straße	§ 30 BauGB
13	BAB 555 - Versickerungsbecken Nord	belebte Bodenzone	Außenbereich
14	BAB 555 - Versickerungsbecken Süd	belebte Bodenzone	Außenbereich

Kläranlagen

Die Behandlung von im Stadtgebiet von Wesseling anfallendem Abwasser erfolgt durch die Abwasserreinigungsanlagen (ARA) „Rodderweg“ und „Urfeld-Weidenweg“. Die Auslastung der ARA „Rodderweg“ (40.000 EW) beträgt derzeit 34.115 EW. Durch zusätzlichen Flächenerwerb soll eine bauliche Erweiterung der Anlage (4.Reinigungsstufe) ermöglicht werden. Die ARA Weidenweg ist auf 6.400 EW ausgelegt. Die derzeitige Belastung beträgt 4.276 EW zzgl. gewerblicher und industrieller Zuflüsse.

Die Stadt Brühl hat ein Klärwerk aus abwassertechnischen Gründen außerhalb ihres Stadtgebietes im Gewerbegebiet Berzdorf errichtet. Nach Passieren des Klärwerks werden die Abwässer über den Rheinablaufkanal dem Rhein zugeführt. Die Trasse des Sammlers verläuft entlang des Gleiskörpers der Querbahn bis zum Hafen Wesseling-Godorf. Der Trassenverlauf des Rheinablaufkanals wird in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die Standorte der Klärwerke sowie mögliche Erweiterungsflächen werden im Flächennutzungsplan als Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt und planungsrechtlich gesichert.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Abwasserbeseitigung

- Flächen für Entsorgungsanlagen
- Anlagen und Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung
- Rheinablaufkanal (Stadt Brühl)

Wasserversorgung

- Wasserwerk
- Wasserschutzgebiet - Zone I
- Wasserschutzgebiet - Zone II
- Wasserschutzgebiet - Zone III

KONZEPT
Ver- und Entsorgung: Wasser und Abwasser

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.14 Grünflächen

Im stadträumlichen Zusammenhang erfüllen innerörtliche Grünflächen vielfältige Funktionen. Neben einer städtebaulich gliedernden Funktion tragen sie wesentlich zur Aufwertung des Stadtbildes bei und haben große Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und damit auch für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung. Daher werden eine ausreichende Grünversorgung und attraktive Angebote für die Freizeitgestaltung zunehmend als wichtiger Standortfaktor bei der Ansiedlung von Firmen und der Wohnortsuche gesehen.

Darüber hinaus wirken sich Grünflächen positiv auf die stadtklimatischen Verhältnisse aus und besitzen ökologische Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im lokalen Biotopverbund stellen sie wichtige Bindeglieder zu dem überregionalen Ausgleichs- und Biotopverbundsystem dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen besitzen entsprechend ihrer Nutzung verschiedene Zweckbestimmungen, die durch ein entsprechendes Symbol verdeutlicht werden. Bei Mehrfachnutzungen sind mehrere Symbole zugeordnet. Im Flächennutzungsplan werden Grünflächen ab einer Größe von 0,2 ha dargestellt. Kleinere Grünflächen werden auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert.

Um den bisher nur in Ansätzen vorhandenen Grünflächenring um die Siedlungsbereiche weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität und den Erholungswert innerhalb der Quartiere zu verbessern werden im Flächennutzungsplan zahlreiche Grünflächen neu dargestellt. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

4.14.1 Parkanlagen

Bei Parkanlagen handelt es sich in der Regel um großflächige Grünstrukturen mit parkähnlichem Charakter und mit ortsteilbezogener oder überörtlicher Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie die Grünvernetzung. Im Stadtgebiet werden folgende großen Parkanlagen über die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert

- Rheinpark
- Birkenwäldchen
- Landschaftspark Eichholz
- Bürgerpark Nord (Freizeitgelände Entenfang)
- Coenders-Park
- Bürgerpark Süd

Darüber hinaus werden weitere untergeordnete Grünflächen, die beispielsweise als Grünverbindung oder als Ortsrandeingrünung dienen, als Parkanlage dargestellt.

4.14.2 Dauerkleingärten

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltende Kleingartenanlage des „Kleingärtnervereins Wesseling 1946 e.V.“ an der Ottostraße wird in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Die Nutzung des nördlichen Teils der von der Basell Polyolefine GmbH geschaffenen Kleingartenanlage an der Ulmenstraße soll aufgrund der Nähe zu den Störfallbetriebsbereichen langfristig aufgegeben werden. Im Flächennutzungsplan werden im Gegenzug die weiter südlich gelegenen und bisher als Grünfläche bzw. Spielplatz genutzten Flächen für die Nutzung als Kleingartenanlage gesichert.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Kleingartenanlage an der Hunsrück- bzw. Erftstraße soll aufgrund der Nähe zum Tanklager der Shell (Innerer Planungsbereich gemäß STEK 2019) langfristig aufgegeben werden und wird deshalb nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

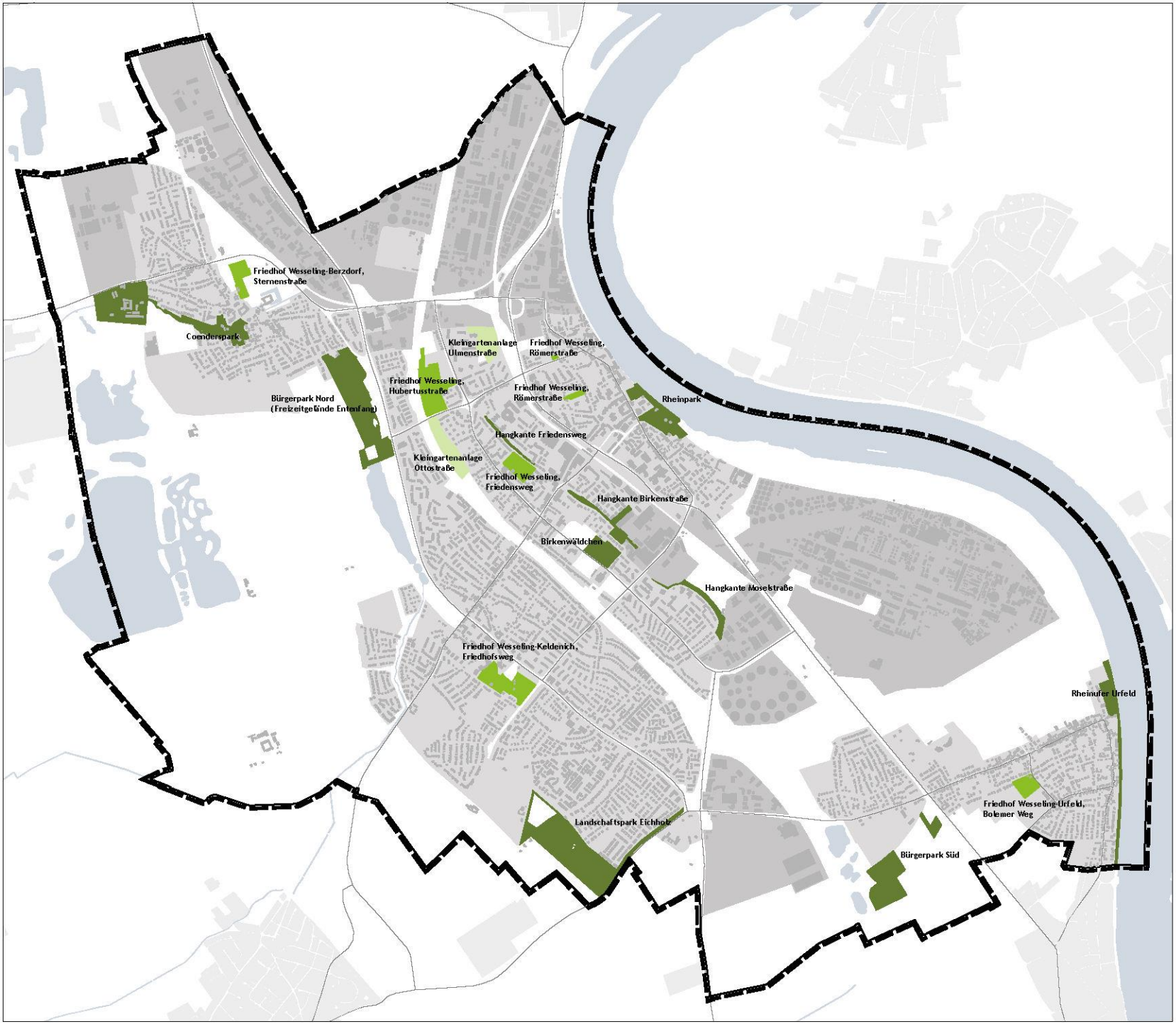
4.14.3 Friedhöfe

Folgende bestehende städtische Friedhöfe werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert:

- Friedhof Wesseling, Friedensweg
- Friedhof Wesseling, Hubertusstraße
- Friedhof Wesseling, Römerstraße
- Friedhof Wesseling-Keldenich, Friedhofsweg
- Friedhof Wesseling-Berzdorf, Sternenstraße
- Friedhof Wesseling-Urfeld, Bolemer Weg

In den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden für die Friedhöfe Hubertusstraße, Friedhofsweg, Bolemer Weg und Sternenstraße Erweiterungsflächen vorgehalten, die, u.a. aufgrund einer veränderten Bestattungskultur, nicht mehr erforderlich sind und anderen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Aus dem Vorhandensein der ehemaligen jüdischen Gemeinde besteht an der Römerstraße ein jüdischer Friedhof von ca. 1.000 m² Größe, der, obwohl die Fläche unterhalb der Darstellungsrelevanz von 0,2 ha zurückbleibt, aufgrund seiner Bedeutung für die Gesamtstadt in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen wird.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Parkanlage

Friedhof

Dauerkleingarten

KONZEPT
Grünflächen:
Parks, Kleingärten und Friedhöfe

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.14.4 Sportplätze

Folgende Sportplätze werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert:

- Ulrike-Meyfarth-Stadion
- Jugendstadion, Am Kronenbusch
- Stadion Kronenweg
- Tennisanlage Ludewigstraße
- Kunstrasenplatz Berzdorf, Im kleinen Mölchen
- Kunstrasenplatz Urfeld, Kreuz-Knippchen

4.14.5 Angelsport

Die ehemaligen Kiesgruben an der Autobahn im Ortsteil Urfeld werden durch Sportfischer genutzt und sind in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit dem Hinweis „Angelsport“ dargestellt. Da es der Katalog zulässiger Festsetzungen zur Konkretisierung der Zweckbestimmung von Grünflächen keine Darstellungsmöglichkeit von Angelgewässern vorsieht, werden die Flächen zur Sicherung der bisherigen Nutzung im Flächennutzungsplan als sonstige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen“ dargestellt.

4.14.6 Spiel- und Bolzplätze

Gemäß Runderlass des Innenministers für die Planung von Spielflächen[1] werden verschiedene Spielbereiche und Arten von Spielflächen unterschieden.

Spielbereiche A haben demnach eine zentrale Funktion für einen Ort bzw. Ortsteil und dienen allen Altersstufen. Spielplätze vom Typ A sollten demnach eine Nettospielfläche von mindestens 1.500 m² aufweisen.

Spielbereiche B sind konkreten Wohnquartieren zugeordnet und sollen insbesondere Spielangebote für schulpflichtige Kinder bieten. Die Größe des Spielbereiches soll der jeweiligen Funktion entsprechen, mindestens aber 400 m² Nettospielfläche umfassen.

Spielbereiche C gehören zu den flächenmäßig kleinsten Spielplätzen und sollen insbesondere Kleinkindern und jüngere Schulkindern zur Verfügung stehen. Sie übernehmen eine Versorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld und sollten eine Mindestgröße von 60 m² nicht unterschreiten.

Im Stadtgebiet von Wesseling sind 45 Spielplätze, zwei Bolzplätze und eine Skateranlage vorhanden. In die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden jedoch nur die Spielplätze der Typen A und B aufgenommen, da diese aufgrund ihrer Größe und Nutzung ein erhöhtes Konfliktpotential besitzen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohngebiete „Tannenweg/Fichtenweg“ und „Traunsteiner Straße“ erfolgte die Ausweisung von zwei neuen Spielplatzstandorten. Darüber hinaus wurde der Wasserspielplatz im „Freizeitgelände Entenfang“ (Mühlenweg) vor kurzem freigegeben.

Somit ist flächendeckend eine wohnungsnahe Versorgung mit Spielplätzen und ein ausreichendes Angebot für alle Altersgruppen gewährleistet und wird durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesichert.

[1] Bl. NRW. 1974 S. 1072, geändert durch RdErl. v. 27.8.1976 (MBl. NRW. 1976 S. 1986), 29.3.1978 (MBl. NRW. 1978 S. 649)

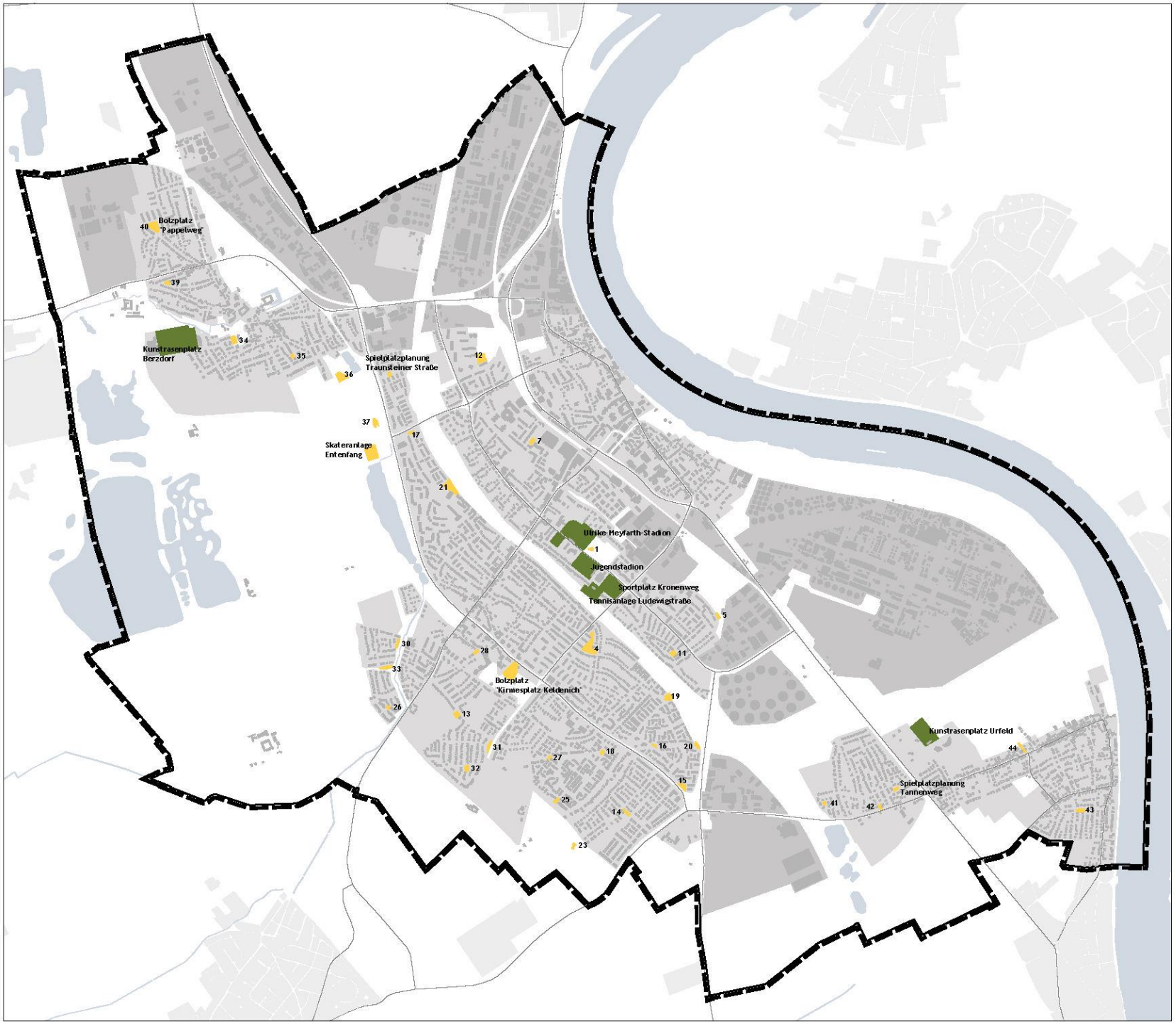
Tabelle 33: Übersicht Spielplätze und Bolzplätze

	Standort	Ortsteil	Spielbereich-Typ	m²
Spielplätze / Bestand				
1	Birkenwäldchen	Mitte	B	540
2	Fußgängerzone	Mitte	C	125
3	Grüner Weg / Nordstraße	Mitte	C	280
4	Mertener Straße	Mitte	B	1.060
5	Moselstraße	Mitte	B	560
6	Öffgasse	Mitte	C	350
7	Pfeilstraße	Mitte	B	820
8	Rathausplatz	Mitte	C	200
9	Rheinpark oben	Mitte	C	270
10	Rheinpark unten	Mitte	C	100
11	Siegstraße	Mitte	B	1050
12	Ulmenstraße	Mitte	A	2.300
13	An der Elsmaar	Keldenich	B	1180
14	Anton-Engels-Straße	Keldenich	B	560
15	Carl-Spitzweg-Straße	Keldenich	B	1.270
16	Cranachstraße	Keldenich	B	400
17	Detmolder Straße (Wendeplatz)	Keldenich	B	400
18	Drosselweg	Keldenich	B	560
19	Dürerstraße	Keldenich	A	1.770
20	Emil-Nolde-Straße	Keldenich	B	900
21	Detmolder Straße/Essener Straße	Keldenich	A	2.400
22	Franz-Boss-Straße	Keldenich	C	190
23	Gut Eichholz Im Feld (Landschaftspark Eichholz)	Keldenich	B	460
24	Herderstraße	Keldenich	C	200
25	Kranichweg	Keldenich	B	620
26	Pfälzer Weg	Keldenich	B	560
27	Schnepfenweg	Keldenich	B	510
28	Schulstraße	Keldenich	B	580
29	Stollberger Straße	Keldenich	C	390
30	Wicherstraße	Keldenich	B	920
31	Oppelner Straße 1	Keldenich	B	1.010
32	Oppelner Straße 2	Keldenich	B	930
33	Kolpingstraße	Keldenich	B	1.140
34	An der Alten Mühle	Berzdorf	B	1110
35	Auf dem Galberg	Berzdorf	B	460
36	Entenfang Falkenweg	Berzdorf	A	2.480
37	Entenfang Mühlenweg	Berzdorf	B	1.430
38	Hauptstraße	Berzdorf	C	40
39	Matthiasstraße	Berzdorf	B	1.310
40	Pappelweg	Berzdorf	A	1.930
41	Am Felde	Urfeld	B	440
42	Bröhlstraße	Urfeld	B	541
43	Im Kaninsberg	Urfeld	B	1.044
44	Rheinstraße	Urfeld	B	820
45	St.Thomas/Rheinstraße	Urfeld	C	250

Spielplätze / Planung bzw. vor kurzem fertiggestellt				
1	Tannenweg	Urfeld	B	440
2	Traunsteiner Straße	Berzdorf	B	ca. 400
3	Franz-Boss-Str. (Baugebiet Eichholz / 2.BA)	Keldenich	C	190
4	Wasserspielplatz Entenfang (Mühlenweg)	Keldenich	C	300
Bolzplätze				
1	Pappelweg			
2	Kirmesplatz Keldenich			
Skateranlage				
1	Entenfang			

4.14.1 Naturnahe Grünflächen

Grünflächen, die sich nicht einer der vorab genannten Zweckbestimmungen zuordnen lassen, werden im Flächennutzungsplan als „naturnahe Grünflächen“ dargestellt. Dabei handelt es sich um Flächen die weitestgehend ihrer natürlichen Entwicklung überlassen sind und einer extensiven Pflege unterliegen. Neben der ökologischen Funktion dienen diese Flächen der stadträumlichen Gliederung und übernehmen insbesondere im innerstädtischen Bereich wichtige Funktionen zur Verbesserung des Mikroklimas und als Retentionsräume für die angrenzenden Siedlungsbereiche.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Sportplatz

Spielplatz / Bolzplatz

1 Birkenwäldchen
4 Mertener Straße
5 Moselstraße
7 Pfeilstraße
11 Siegstraße
12 Ulmenstraße
13 An der Elsmaar
14 Anton-Engels-Straße
15 Carl-Spitzweg-Straße
16 Cranachstraße
17 Detmolder Straße (Wendeplatz)
18 Drosselweg
19 Dürerstraße
20 Emil-Nolde-Straße
21 Detmolder Straße / Essener Straße
23 Landschaftspark Eichholz
25 Kranichweg
26 Pfälzer Weg
27 Schnepfenweg
28 Schulstraße
29 Wichernstraße
31 Oppelner Straße 1
32 Oppelner Straße 2
33 Kolpingstraße
34 An der Alten Mühle
35 Auf dem Galberg
36 Entenfang Falkenweg
37 Entenfang Mühlenweg
39 Matthiasstraße
40 Pappelweg
41 Am Felde
43 Im Kaninsberg
44 Rheinstraße

KONZEPT
Grünflächen:
Sport-, Spiel- und Bolzplätze

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.15 Wasserflächen

Wasserflächen sind oberirdische, natürliche oder künstliche, stehende oder fließende Gewässer (Flüsse, Kanäle, Seen, Teiche). Die im Stadtgebiet von Wesseling vorhandenen Wasserflächen stellen ein wichtiges Landschaftselement dar und haben neben der wasserwirtschaftlichen Funktion eine hohe Bedeutung für die Wirtschaft, die Naherholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Maßnahmen zur Verbesserung der Fließgewässer und stehender Gewässer stellen deshalb insbesondere innerhalb des Naturschutzes und der Landschaftspflege einen Schwerpunkt dar und sind wichtige Bausteine bei der Anpassung der gebauten und der natürlichen Umgebung an den Klimawandel. Wasserflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Fließgewässer

Neben dem Rhein wird das Fließgewässernetz in Wesseling durch den Palmersdorfer Bach und den Dickopsbach geprägt, die in den westlichen Höhenlagen der Ville entspringen und nach Osten Richtung Rhein abfließen. Der Palmersdorfer Bach verbindet dabei die Brühler Schlossteiche mit dem Rhein und dient neben der Naherholung insbesondere der Ableitung von Niederschlagswasser. Der Dickopsbach mündet in den „Entenfang“ und versickerte früher dort. Inzwischen hat er einen Verrohrten Ablauf der entlang des Mühlenweges geführt wird und im Rhein mündet.

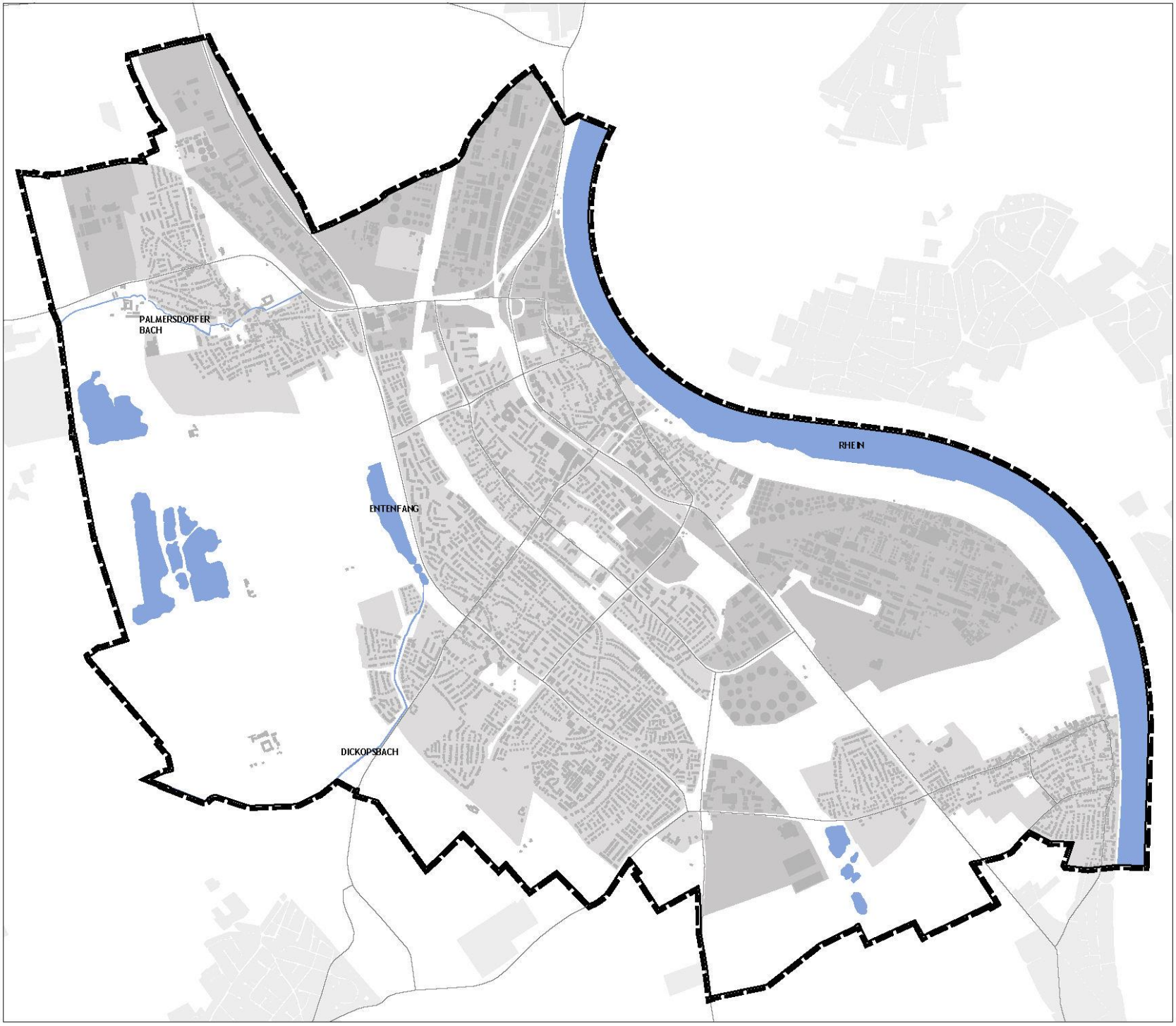
Der Rhein steht als Gewässer erster Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Bundes, die sonstigen Fließgewässer unterstehen der Zuständigkeit des Dickopsbachverbandes bzw. des Palmersdorfer Bachverbandes.

Stehende Gewässer

Beim „Entenfang“ handelt es sich um eine, in einem Altarm des Rheins gelegene, ursprünglich periodisch überflutete Feuchtwiese, die sich durch Nährstoff- und Schlammeinträge zu einer dauerhaften Wasserfläche gewandelt hat. Weitere stehende Gewässer sind überwiegend im Zusammenhang mit Kiesabgrabungen entstanden.

Die Fließgewässer und die stehenden Gewässer werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Kleinere Wasserflächen, wie beispielsweise die Teichanlagen im Freizeitgelände Entenfang und im Landschaftspark Eichholz werden im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Grünfläche dargestellt.

Für alle Oberflächengewässer sind die einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz der Gewässer zu beachten. Die Errichtung, wesentliche Veränderung, Betrieb, Stilllegung oder Beseitigung von Anlagen im Sinne von § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Wasserfläche

KONZEPT
Wasserflächen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Juni 2023 II ohne Maßstab

4.16 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch werden zum großen Teil als Flächen für Wald oder für die Landwirtschaft dargestellt.

4.16.1 Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß § 201 BauGB ist Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidenwirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf dem zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Flächen die diesen Nutzungen dienen, können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Flächen für Landwirtschaft dargestellt werden.

Die hohe Bodengüte, günstige klimatische Verhältnisse sowie strukturelle und lagebedingte Gegebenheiten haben im Stadtgebiet von Wesseling zur Entwicklung einer leistungsfähigen Intensivlandwirtschaft beigetragen. Die landwirtschaftlichen Flächen liegen größtenteils als Übergang zur freien Landschaft der Nachbargemeinden an der Peripherie des Stadtgebietes. Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, insbesondere große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen zu sichern. Diese finden sich im westlichen und im südlichen Stadtgebiet in den Ortsteilen Urfeld und Keldenich.

Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf sind insgesamt 363 ha Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Im Vergleich dazu stellt der bisher gültige Flächennutzungsplan 415 ha landwirtschaftliche Flächen dar. Gründe für die Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen sind neben der erforderlichen Entwicklung von Wohnbauflächen (ca. 42 ha), die Flächeninanspruchnahme durch Abgrabungen (ca. 36 ha) sowie verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen (ca. 36 ha). Die Darstellung einer Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien (rund 14 ha) steht hingen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Auf Grundlage einer veränderten Freiraumkonzeption konnten gleichzeitig rund 75 ha landwirtschaftliche Flächen in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden, so dass das Defizit, das sich aufgrund von Neudarstellungen anderer Nutzungen ergibt, deutlich reduziert werden konnte.

4.16.2 Flächen für Wald

Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (§ 2 Abs. 1 BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Diese Flächen können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt werden.

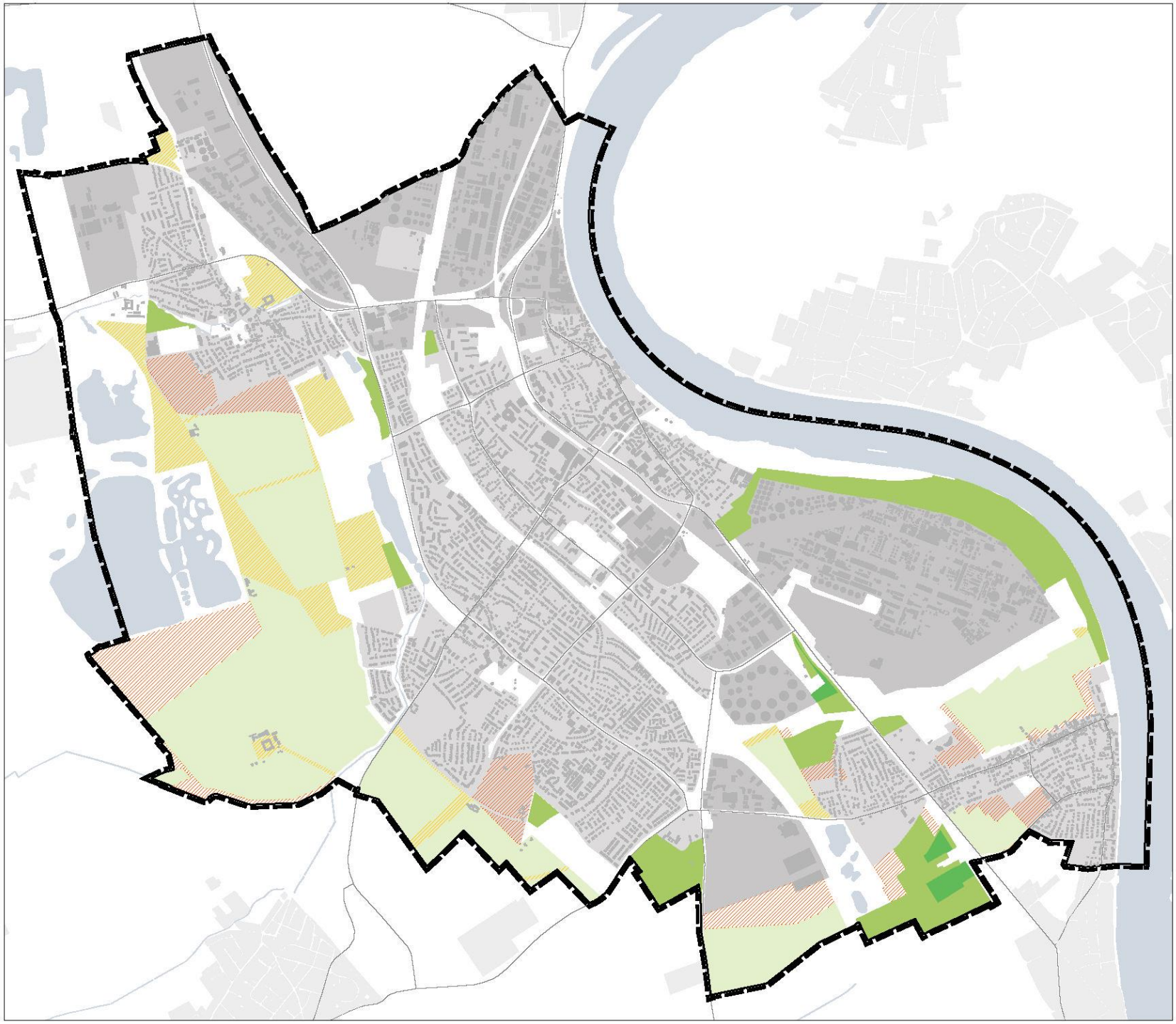
Der Waldanteil am gesamten Stadtgebiet liegt deutlich unter 20%, weshalb Wesseling zu den waldarmen Kommunen gehört. Gemäß Grundsatz 7.3-3 LEP-NRW soll in diesen Gebieten unter Wahrung des jeweiligen kulturlandschaftlichen Charakters nach Möglichkeit eine Vermehrung des Waldanteils angestrebt werden.

In die Neudarstellung des Flächennutzungsplanes wurden deshalb zunächst alle bisherigen Darstellungen von Flächen für Wald übernommen. Darüber hinaus erfolgte auf Grundlage

von Angaben der Forstgemeinschaft Ville[1] sowie durch Auswertung von Luftbildern die Sicherung bestehender Waldflächen (zusammenhängende, gehölzbestockte Flächen mit einer Größe über 0,2 ha). Unter Berücksichtigung übergeordneter Freiraumkonzepte wurden bestehende Waldflächen ergänzt sowie weitere Flächen für Wald in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, die für eine Aufforstung grundsätzlich in Betracht kommen.

Im Ergebnis stellt der neue Flächennutzungsplan 108 ha Flächen für Wald dar, was gegenüber der bisherigen Darstellung von 7 ha für Waldflächen eine deutliche Steigerung bedeutet.

[1] Hauptergebnisse der Forsteinrichtung für den Planungszeitraum 2014 bis 2023, Ostdeutsche Gesellschaft für Forstplanung NL Sachsen, Mai 2015



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

- Fläche für Wald (bisherige Darstellung)
- Fläche für Wald (Neudarstellung)
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Landwirtschaft (Neudarstellung)
- Fläche für Landwirtschaft (Rücknahme)

KONZEPT
Landwirtschaft und Wald

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

4.17 Flächen für Windenergieanlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.18 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Flächen) dargestellt werden. Damit sollen die Voraussetzungen zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen und ein Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB geleistet werden.

Neben der Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan sollen durch die Darstellung von MSPE-Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden, die zur Kompensation von Eingriffen aus nachgelagerten Bauleitplanverfahren erforderlich werden. Während der Flächennutzungsplan ausschließlich die erforderlichen Flächen sichert und inhaltlich vorbereitet, werden im Bebauungsplan die konkreten Maßnahmen über Festsetzungen oder vertragliche Regelungen gesichert.

Die Ermittlung der Flächenbedarfe zur Umsetzung von MSPE-Flächen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts und wird im weiteren Verfahren in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergänzt.

5 UMSETZUNG DER SEVESO-III-RICHTLINIE

5.1.1 Neudarstellung schutzbedürftiger Bauflächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände

Die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelte Gliederung der angemessenen Sicherheitsabstände in vier Planungsbereiche einschließlich der Zuordnung von Schutzbedürftigkeitsstufen stellt eine nachvollziehbare und praxisorientierte Leitlinie für die Überprüfung vorhandener bzw. Ermittlung und Bewertung neuer Flächenpotenziale für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Wesselinger Stadtgebietes dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können jedoch keine vertiefenden Aussagen zur besonderen Art der baulichen Nutzung bzw. keine entsprechenden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen werden. Beispielsweise könnten so in gewerblichen Bauflächen, die innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen, schutzbedürftige Nutzungen entwickelt werden (beispielsweise öffentlich genutzte Gebäude). Die abschließende Prüfung der Verträglichkeit bzw. Realisierbarkeit solcher Nutzungen kann demnach ausschließlich auf der nachgelagerten Verfahrensebene erfolgen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Inhalte des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Seveso-III-Richtlinie lediglich eine überschlägige Abschätzung der Risikoerhöhung aufgrund der Darstellung schutzbedürftiger Bauflächen und Baugebiete innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände. Wenn prognostisch erkennbar ist, dass die geplanten Nutzungen nicht zu unlösbaren Konflikten führen, können Maßnahmen zur Wahrung der angemessenen Sicherheitsabstände auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Die Stadt Wesseling ist grundsätzlich bestrebt, zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen außerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände zu entwickeln und bestehende Konfliktlagen nicht weiter zu verfestigen. Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage liegen jedoch weite Teile des Stadtgebietes und aufgrund fehlender Flächenalternativen auch potenzielle schutzbedürftige Baugebiete innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände der Störfallbetriebsbereiche.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat ausgeführt, dass aus den europarechtlichen Seveso-Vorschriften kein absolutes „Verschlechterungsverbot“ abzuleiten ist. Schutzbedürftige Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie können demnach trotz Unterschreitung des störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes im Einzelfall genehmigt werden, wenn hinreichend gewichtige sozioökonomische Belange für die Zulassung des Vorhabens sprechen[1].

Diese Bewertung wird vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG)[2] mitgetragen und ist von entscheidender Bedeutung für die kommunalen Planungsträger, da die Rechtsprechung den Kommunen im Rahmen ihrer Planungs- und Gestaltungshoheit damit durchaus Spielräume für die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele und Entwicklungskonzepte auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände zubilligt. Demnach sind in jedem konkreten Planungsfall die störfallrechtlichen Belange ordnungsgemäß zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Dabei kommt ihnen jedoch nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit der ihnen im jeweiligen Planungsfall zukommenden Bedeutung zu berücksichtigen. Neben diesen Belangen sind auch städtebauliche,

1 EuGH, Urteil vom 15.09.2011
2 BVerwG, Urteil vom 20.12.2012 (4 C 11.11)

ökologische, soziökonomische (d.h. soziale, infrastrukturelle und wirtschaftliche), sonstige öffentliche Belange sowie private Belange, die für die jeweilige Bauleitplanung relevant sind, mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Wenn im Ergebnis überwiegende städtebauliche und/oder sozioökonomische Belange für die Realisierung eines Planungskonzeptes sprechen, so ist dies nach höchstrichterlicher Rechtsprechung bei bauleitplanerischen Entscheidungen im Einzelfall durchaus vertretbar.

Im Prozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände Prüfflächen ermittelt, die aufgrund ihrer Lage für die Neudarstellung von Wohnbauflächen sowie Gemischten Bauflächen und somit potentiell schutzbedürftigen Nutzungen besonders geeignet erscheinen:

- W-2.9 Klobbotzstraße (4,9 ha Wohnbaufläche, Keldenich)
- W-3.6 Berzdorf-Süd (20,3 ha Wohnbaufläche, Berzdorf)
- M-1.6 KVB-Betriebshof (1,7 ha Gemischte Baufläche, Wesseling-Mitte)
- M-1.7 Stadtband (1,2 Gemischte Baufläche, Wesseling-Mitte)

Aufgrund der potentiellen Nutzung der Flächen für die Entwicklung von Wohngebieten oder für die Ansiedlung von öffentlich genutzten Gebäuden und Einrichtungen wie Büros, Verwaltungsgebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen werden die Flächen der Schutzstufe 3 – „hoher Schutzstatus“ zugeordnet. Die geplanten Entwicklungsbereiche liegen jeweils am Rand der angemessenen Sicherheitsabstände und gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie (STADT WESSELING 2019) innerhalb des Äußeren Planungsbereichs B.

Im Äußeren Planungsbereich B ist die Entwicklung von Vorhaben mit „hohem“ (Stufe 3) und sogar mit „besonderem Schutzstatus“ (Stufe 4) vorstellbar, da dieser bereits sehr weit von den Betriebsbereichen entfernt ist und den Übergang zu den Flächen darstellt, die nicht vom Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie erfasst sind. Die geplante Neudarstellung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände widerspricht demnach nicht dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie.

Voraussetzung für die Entwicklung der Bauflächen ist jedoch die Durchführung von Bebauungsplanverfahren, in denen die Anforderungen des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Als rahmengebende Basis einer Abwägung können dabei die folgenden Aspekte eine Rolle spielen:

<u>Bestehende, historisch gewachsene Gemengelage</u>

Auf Grund der ansässigen Unternehmen kommt dem Chemiestandort Wesseling, gemeinsam mit den Standorten im Kölner Süden und in Hürth, eine bedeutende Rolle in der europäischen und internationalen Chemieindustrie zu. Die Unternehmen bieten zahlreiche hochqualifizierte Arbeitsplätze für die Bewohner Wesselings und der Region. Die Industriestandorte nehmen etwa 20 % des Stadtgebietes ein und sind von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung Wesselings.

Diese historisch gewachsene Gemengelage von Industrieanlagen, Wohngebieten und Stadtzentrum ist ein wesentliches Merkmal der Stadt Wesseling. Für die Wesselinger Bevölkerung ist diese Situation bekannt und akzeptiert. Die Nähe zwischen Arbeitsplatz und Wohnort bietet für viele Einwohner Vorteile und spricht neben der Rheinlage und der guten Infrastruktur vor Ort für den Wohnstandort Wesseling.

Das dichte Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen ist jedoch auch mit Nachteilen und Restriktionen verbunden. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Nähe der Industrieanlagen zum einen räumlich eng begrenzt, zum anderen sind bei Planungen und baulichen Entwicklungen im Umfeld der Industriestandorte vielfältige planungs- und immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen, die erheblichen Einfluss u. a. auf die Ansiedlung neuer Wohngebiete haben können.

Wäre in diesen Bereichen eine Entwicklung nicht mehr vollziehbar oder entwickelbar, wäre ein Erhalt oder eine Erneuerung der bestehenden historisch gewachsenen Strukturen nicht möglich. Weite Teile, insbesondere der Innenstadt sowie der Ortsteile Berzdorf und Keldenich wären auf einen „Bestandsschutz“ reduziert. Die Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadt- und Innenstadtentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge für die ansässige Bevölkerung wäre nicht mehr möglich. Für die oben genannten Flächen bestehen bereits heute deutliche Unterschreitungen der angemessenen Sicherheitsabstände beispielsweise durch die Innenstadt mit der zentralen Fußgängerzone, dem Krankenhaus, dem Rathaus, dem Schulcampus oder auch dem Rheinpark.

Die geplanten Neudarstellungen schaffen somit nicht erstmalig eine Gemengelage, sondern entwickeln sich in bestehenden Gemengelagen. Ein erstmaliges Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an Störfallbetriebsbereiche ist basierend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs grundsätzlich nicht vorgesehen.

<u>Ziele der Raumordnung</u>

Die Neudarstellung von schutzbedürftigen Bauflächen muss sich grundsätzlich an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung halten. Der neue Flächennutzungsplan ist daher aus dem Landesentwicklungsplan NRW (MWIDE 2019) und im Besonderen aus dem Entwurf des Regionalplans Köln (Bezirksregierung Köln 2021) entwickelt. Der Landesentwicklungsplan beinhaltet verbindliche Ziele für die Stadtentwicklung, die zu berücksichtigen und somit Bestandteil der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind:

- Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
  Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. […]
- Grundsatz 6.1-5 Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt
  Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. […] Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

Aus dem Entwurf des Regionalplans Köln ergeben sich folgende Punkte, die in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen und somit Bestandteil der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind:

- Z.1 Siedlungsentwicklung in Siedlungsbereichen konzentrieren
  Die Kommunen haben sicherzustellen, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche erfolgt.
- Z.2 Zersiedlung vermeiden

Außerhalb der Siedlungsbereiche sind bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen auszuschließen. Splittersiedlungen im Freiraum sind zu vermeiden.

- Z.3 Siedlungsentwicklung am Bedarf ausrichten
  Die Siedlungsentwicklung hat bedarfsgerecht zu erfolgen.

Beurteilung der Verträglichkeit schutzbedürftiger Baugebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Bei der Planung schutzbedürftiger Bauflächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände ist grundsätzlich von einem Konflikt mit den benachbarten Betriebsbereichen auszugehen. Besteht eine Gemengelage ist die Planung auf ihre Verträglichkeit zu prüfen und es sind ggf. Maßnahmen zur Gefahrenminimierung zu erörtern. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen beruht im Wesentlichen auf der konkret geplanten Nutzung:

- die Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer
- Zuordnung der Nutzung in den „beruflichen“ oder den „privaten“ Bereich
- bauliche Schutzmöglichkeiten
- das Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden
- Personendichte und Einzelgruppenstärke
- Leichtigkeit, mit der Notfallkräfte am schutzbedürftigen Vorhaben eingreifen können
- Mobilität der Personen/ggf. besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen (z.B. Kinder/Senioren/Kranke/Behinderte)
- Übersichtlichkeit von Gebäuden und Arealen einschließlich Qualität der Fluchtwege
- individuelle Handlungs-/Einsichtsfähigkeit der Personen

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist anhand der konkret geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung sonstiger öffentlicher, städtebaulicher und sozioökonomischer Belange zu prüfen, ob die Anforderungen zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen beachtet werden und die geplante Entwicklung von Bauflächen auch innerhalb der angemessenen Abstände erfolgen darf. Die vorgenannten Punkte können für die Begründung einer Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände durch die geplante Neudarstellung von schutzbedürftigen Bauflächen im Flächennutzungsplan-Vorentwurf herangezogen werden und sind in angemessener Detailtiefe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zusätzlich Festsetzungen getroffen werden, die dafür Sorge tragen, dass der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sowie die Regelungen des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt und umgesetzt werden:

- *§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB: Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen.*

  Auf Ebene des Bebauungsplanes können demnach bestimmte bauliche und technische Maßnahmen festgesetzt werden die geeignet sind, der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen zu dienen. Sie können auch dazu beitragen, dass Vorhaben innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände vertretbar sind. In Betracht kommen dabei beispielsweise Regelungen zum Schließen von Türen,

Fenstern und Lüftungsanlagen sowie die Sicherung der guten Erreichbarkeit von Schutzräumen und Fluchtwegen, oder auch die Installation von Warn- und Sirenenanlagen.

- *§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen […].*

  Im Bebauungsplan können demnach einzelfallbezogen Flächen für nicht-schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie festgesetzt werden, um die Folgen von Störfällen zu minimieren. Beispielsweise kann dies durch die Festsetzung nicht-schutzbedürftiger Freiraumnutzungen erfolgen.

Die Stadt Wesseling kommt damit überschlägig zu dem Ergebnis, dass für die Neudarstellung schutzbedürftiger Bauflächen (W-2.9 und W-3.6) bzw. die Änderung bisher nicht schutzbedürftiger Flächen für Bahnanlagen in schutzbedürftige Gemischte Baufläche (M-1.6 und M-1.7), auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände durchaus Wertungsspielräume bestehen, die den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie Rechnung tragen. Eine vertiefende Untersuchung erfolgt aufgrund der erforderliche Detailtiefe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.1.2 Bestehende Schutzbedürftige Bauflächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände

Unter Berücksichtigung der im StEK 2019 festgelegten Planungsbereiche ergeben sich innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände unterschiedliche Handlungsansätze für den Umgang mit schutzbedürftigen Bauflächen. Dabei ist zwischen bereits in Anspruch genommenen Bauflächen und bisher ungenutzten Bauflächenpotentialen zu unterscheiden.

<u>Äußere Planungsbereiche A und B</u>
Die Äußeren Planungsbereiche A und B umfassen eine Vielzahl bestehender schutzbedürftiger Bauflächen. Für bereits in Anspruch genommene schutzbedürftige Bauflächen innerhalb dieser beiden Planungsbereiche bleibt die bestehende Genehmigungslage und der Bestandsschutz unberührt, sofern sich nicht aus anderen Gründen eine Änderung der bisherigen Darstellung ergibt.

Für bisher noch nicht in Anspruch genommene Bauflächenpotentiale bestehen angesichts der großen Entfernung zu den Betriebsbereichen sowie einer Vielzahl bereits bestehender schutzbedürftiger Nutzungen nur geringfügige Einschränkungen für die Neuansiedlung, Änderung oder Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen und Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie. Die Nutzungsmöglichkeiten umfassen im Äußeren Planungsbereich A die Schutzbedürftigkeitsstufen 1-3 und schließen lediglich Neuansiedlungen besonders schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 4 aus (z.B. Alten- und Pflegeheime, Fach- und Hochschulen bzw. Veranstaltungen mit interkommunalem bzw. regionalem Einzugsbereich). Besonders schutzbedürftige Nutzungen der Stufe 4 sind im Äußeren Planungsbereich B vorstellbar, da dieser bereits sehr weit von den Betriebsbereichen entfernt ist und einen Übergang zu den Flächen darstellt, die nicht vom Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie erfasst sind. Aufgrund der Detailtiefe der erforderlichen Nutzungsregelungen erfolgen entsprechende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Mittlerer Planungsbereich

Im Mittleren Planungsbereich sollen schutzbedürftige Nutzungen künftig nur noch in geringer, klar abgegrenzter Größenordnung ermöglicht werden. Entsprechend den Vorgaben des StEK 2019 sollen innerhalb des Mittleren Planungsbereichs bevorzugt gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Darüber hinaus sind kleinteilig öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Baulückenschließungen mit maximal 6 Wohneinheiten möglich. Die bestehende Genehmigungslage und der Bestandsschutz bleiben unberührt. Für folgende, im Mittleren Planungsbereich gelegenen Wohnbauflächen, die bereits überwiegend baulich genutzt sind, ist eine Änderung in Gemischte Baufläche geplant:

Tabelle 34: Mittlerer Planungsbereich – Änderung der bisherigen Darstellung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche

Bezeichnung		**Fläche in ha**	**Bisherige Darstellung**	**Geplante Darstellung**	**Veränderung schutzbedürftiger Bauflächen in ha**
M-1.2	Hubertusstraße	0,5	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	-0,2
M-1.2	Kastanienweg	4,8	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	-2,4
M-1.3	Römerstraße	2,3	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	-0,6
M-1.4	Langgasse	2,0	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	-0,5
				Summe:	**- 3,7**

Die Quartiere sind heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Mit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung gemischt genutzter Quartiere geschaffen werden. Die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen kann dabei innerhalb vorhandener Baulücken, durch Nachverdichtung und Umnutzung sowie im Rahmen des Ersatzneubaus erfolgen. Detaillierte Regelungen bzw. Vorgaben zur konkreten Nutzungsstruktur erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Weiterhin erfolgt im Flächennutzungsplan-Vorentwurf für folgende, im Mittleren Planungsbereich gelegenen und bisher nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächenpotentiale eine Darstellung als Grünfläche.

Tabelle 35: Mittlerer Planungsbereich – Rücknahme schutzbedürftiger Bauflächen

Bezeichnung		**Fläche in ha**	**Bisherige Darstellung**	**Geplante Darstellung**	**Veränderung schutzbedürftiger Bauflächen in ha**
W-1.9	Ulmenstraße	2,8	Wohnbaufläche	Grünfläche	-2,8
W-3.7	Platanenweg	0,8	Wohnbaufläche	Grünfläche	-0,8
W-3.5	Sternenstraße	0,9	Wohnbaufläche	Grünfläche	-0,9
				Summe:	**-4,5**

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Rücknahme und die Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche langfristig eine Reduzierung der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Mittleren Planungsbereichs von bis zu 8 ha möglich ist.

Innerer Planungsbereich
Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen des StEK 2019 kann dieser Bereich zukünftig nicht mehr uneingeschränkt als Wohnbaufläche genutzt werden. Innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände sollen schutzbedürftige Nutzungen zukünftig nicht mehr möglich sein.

Für baulich bereits in Anspruch genommene Flächen erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seveso-III-Richtlinie. Die Darstellung als Sonderbaufläche ist erforderlich, da alle anderen Darstellungen, wie Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche oder Gewerbliche Baufläche, nicht der künftig angestrebten Nutzung in diesem Bereich entsprechen. Eine Darstellung als Wohnbaufläche oder als Gemischte Baufläche scheidet aus, weil das uneingeschränkte Wohnen, wie es innerhalb dieser Bauflächen zulässig wäre, aufgrund der Seveso-III-Problematik nicht möglich ist. Für die Darstellung als Gewerbliche Baufläche ist der derzeitige Wohnanteil in diesen Bereichen zu hoch. Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Bereich zukünftig zu einem Gewerbegebiet entwickeln wird, weil die bestehenden Wohnnutzungen gemäß dem StEK 2019 den Bestandsschutz (inklusive Instandsetzung oder Modernisierung) genießen. Nur mit der Darstellung als Sonderbaufläche „Innerer Planungsbereich“ lassen sich die Regelungen aus dem StEK 2019 umsetzen. Die weiterführende Konkretisierung für die Sonderbaufläche erfolgt in nachgelagerten Bauleitplanverfahren.

Bisher nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächen im Inneren Planungsbereich werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückgenommen. Gleichzeitig wurde die Änderung in die Darstellung Gewerbliche Baufläche, oder falls dies aufgrund der Standortvoraussetzungen nicht umsetzbar erscheint, in die Darstellung Grünfläche ohne Schutzbedürftigkeit i.S.d. Seveso-III-Richtlinie untersucht. Im Ergebnis erfolgt die Rücknahme von rund 22 ha schutzbedürftiger Bauflächen im Inneren Planungsbereich.

Tabelle 36: Innerer Planungsbereich – Rücknahme schutzbedürftiger Bauflächen / Grünflächen

Bezeichnung		**Fläche in ha**	**Bisherige Darstellung**	**Geplante Darstellung**	**Veränderung schutzbedürftiger Bauflächen in ha**
Änderung der Darstellung in Gewerbliche Baufläche					
G-1.1	Hubertusstraße	1,2	Wohnbaufläche / Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	-1,2
G-1.2	Kastanienweg	4,1	Wohnbaufläche / Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	-1,2
G-1.3	Römerstraße	0,8	Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	-0,8
G-1.4	Nordstraße	1,3	Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	-1,3
G-1.10	Bunsenstraße	9,3	Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	-9,3
G-1.13	Erftstraße	1,9	Grünfläche / Dauerkleingarten	Gewerbliche Baufläche	-1,9
Änderung der Darstellung in Grünfläche					
W-1.2	Liebigstraße	2,1	Wohnbaufläche	Grünfläche	-2,1
W-1.11	In den Bitzen	1,7	Wohnbaufläche	Grünfläche	-1,7
W-1.12	Bunsenstraße	2,5	Wohnbaufläche	Grünfläche	-2,4
				Summe:	**-21,9**

5.1.3 Gesamtbilanz schutzbedürftiger Baugebiete innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es, dass die Gesamtbilanz der innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände gelegenen schutzbedürftigen Gebiete und Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie im Vergleich zum bisher wirksamen Flächennutzungsplan verbessert oder zumindest nicht in relevantem Umfang verschlechtert wird. Maßgeblich hierfür ist die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie (STADT WESSELING 2019) vorgenommene Gliederung der angemessenen Sicherheitsabstände in Planungsbereiche und die entsprechende Zuordnung von Schutzbedürftigkeitsstufen und Nutzungen (vgl. Tabelle 12 und Tabelle 13).

Innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände steht der Neudarstellung von rund 28 ha, die Rücknahme von rund 30 ha schutzbedürftiger Gebiete gegenüber. Während die Rücknahme schutzbedürftiger Nutzungen überwiegend im Nahbereich der Störfallbetriebsbereiche erfolgt, werden zusätzliche schutzbedürftiger Bauflächen ausschließlich am Rand der angemessenen Sicherheitsabstände dargestellt, wodurch sich prognostisch Wertungsspielräume ergeben, die den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie Rechnung tragen (siehe 5.1.1). In der Gesamtbetrachtung werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen einer deutlichen Reduzierung der Folgen möglicher störfallbedingter Immissionen und Gefahren geschaffen.

6 FLÄCHENBILANZ

Nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs und die Veränderungen gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan. Demnach beträgt der Anteil der Freiraumdarstellungen (Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wald) im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes rund 45 %, der Anteil der siedlungsflächenbezogenen Darstellungen 55 % des Stadtgebietes, während dieses Verhältnis im wirksamen Flächennutzungsplan noch ausgeglichen bei 50 % Freiraumdarstellungen und 50% siedlungsflächenbezogenen Darstellungen liegt.

Diese Verschiebung zulasten des Freiraums ist dabei insbesondere auf die Zunahme von Wohnbauflächen zurückzuführen. Neben der Neudarstellung von Bauflächen ist diese Veränderung jedoch auch auf Anpassungen und eine Entfeinerung der Flächendarstellung zurückzuführen: die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen entlang von Hauptverkehrsstraßen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planwerks entfallen und wurden den benachbarten Siedlungsbereichen zugerechnet. Weiterhin erfolgte eine Berichtigung der Darstellungen in Bereichen, die bisher als Grünflächen dargestellt wurden, tatsächlich aber baulich genutzt sind. Dies betrifft beispielsweise größere Wohnbauflächen an der Oberwesselinger Straße, östlich der Rheinstraße in Urfeld sowie die südliche Grenze der sogenannten „Vogelsiedlung“ in Keldenich.

Im Bereich der siedlungsflächenbezogenen Darstellung konnten lediglich die Verkehrsflächen deutlich reduziert werden. Dies ist jedoch auf den im bisher wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Ausbau des Verkehrsnetzes zurückzuführen, in dem insbesondere im westlichen Stadtgebiet ein dichtes Netz von Verkehrswegen geplant und entsprechende Flächen gesichert wurden, die jedoch nicht in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans übernommen werden. Bei den freiraumbezogenen Darstellungen konnte eine deutliche Steigerung des Waldanteils erzielt werden. Dies ist auf die Planung neuer Waldflächen sowie die Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung an mittlerweile entstandene Waldbereiche zurückzuführen.

Tabelle 37: Flächenbilanz

Nutzung	Flächennutzungsplan 2040 - Vorentwurf		bisher gültiger Flächennutzungsplan		Differenz
	Fläche		Fläche		
	in ha	in %	in ha	in %	in ha
Wohnbaufläche	542	23%	471	20%	71
Gemischte Baufläche	50	2%	39	2%	11
Gewerbliche Baufläche	482	21%	450	19%	32
Sonderbaufläche und Sondergebiete	38	2%	5	0%	28
Gemeinbedarfsflächen	31	1%	33	1%	-1
Verkehrsflächen	89	4%	117	5%	-28
Bahnanlagen	32	1%	31	1%	3
Flächen für Ver- und Entsorgung	19	1%	19	1%	1
Grünflächen	411	18%	621	27%	-205
Wasserflächen	171	7%	128	5%	43
Flächen für die Landwirtschaft	363	16%	415	18%	-83
Wald	108	5%	7	0%	100
Summe:	**2.336**	**100%**	**2.336**	**100%**	**0**

7 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen folgende Flächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
- Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Kennzeichnung von Flächen im Flächennutzungsplan unterscheidet sich von den Darstellungen deutlich. Während Darstellungen die Vorstellungen und planerischen Absichten der Stadt Wesseling darlegen, übernehmen Kennzeichnungen eine „Warnfunktion“ gegenüber den Nutzern der betroffenen Fläche sowie gegenüber den Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine aus der jeweiligen Nutzung einer Fläche resultierende Gefährdung zu vermeiden, besteht die Pflicht zur Kennzeichnung.

7.1.1 Erdbebengebiete

Das Stadtgebiet von Wesseling befindet sich gemäß der Karte der „Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350:000, Nordrhein-Westfalen“ in der Erdbebenzone 1 (Gemarkung Urfeld) sowie der Erdbebenzone 2 (Gemarkungen Wesseling, Keldenich, Berzdorf) und wird der Untergrundklasse T zugeordnet. Demnach besteht im gesamten Stadtgebiet die Wahrscheinlichkeit, dass Schäden durch die Auswirkung eines Erdbebens entstehen können.

Da sich die Gefährdung auf den gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bezieht, erfolgt keine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan, ein entsprechender Hinweis erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

<u>Erdbebenzone 1</u>
Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s².

<u>Erdbebenzone 2</u>
Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s².

<u>Untergrundklasse T</u>
Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken

7.1.2 Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für baulich vorgesehene Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Durch die Kennzeichnung soll in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren auf mögliche Gefahren durch Altlasten hingewiesen werden. Die Kennzeichnungspflicht für Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, ist dabei umfassend zu verstehen, d.h. auch intensiv genutzte Freiflächen wie Spiel- und Sportplätze oder Park- und Gartenanlagen fallen unter die Definition.

Die Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen im Flächennutzungsplan erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und auf Grundlage des Altlastenkatasters des Rhein-Erft-Kreises im weiteren Verfahrensverlauf.

7.1.3 Sonstige Kennzeichnungen

Kennzeichnungspflichtige Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien vorgesehen sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) sowie Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), kommen im Stadtgebiet von Wesseling nicht vor, so dass keine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ist die beabsichtigte Art der Bodennutzung im Stadtgebiet von Wesseling durch andere Planungen oder sonstige Nutzungsregelungen in anderer Weise als Bauleitplanung festgesetzt, sollen diese nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB umfasst dies Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen. Darüber hinaus sollen nach § 5 Abs. 4 a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.v. § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78 Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i.S.v. § 78 d Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden.

Ergeben sich nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes Änderungen bei nachrichtlich zu übernehmenden Inhalten, so ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Ein formelles Änderungsverfahren i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB und eine förmliche Ausfertigung der Berichtigung sind nicht erforderlich.

8.1.1 Wasserschutzgebiet / Wasserschutzzone

Mit der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24.05.1994 wurde um das Wasserwerk Urfeld das „Wasserschutzgebiet Urfeld“ ausgewiesen. Dieses gliedert sich in die weitere Schutzzone (Zone III), die engere Schutzzone (Zone II) und den Fassungsbereich (Zone I), in denen die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (LWG) sowie die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Das Wasserschutzgebiet dient dem Schutz und der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. In dem festgesetzten Wasserschutzgebiet sind Handlungen, die sich nachteilig auf die Gewässer auswirken können, verboten oder nur eingeschränkt zulässig.

Aufgrund der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes können aus der Planzeichnung keine grundstücksbezogenen Rückschlüsse auf den exakten Grenzverlauf des Wasserschutzgebietes und damit auf konkrete Betroffenheiten gezogen werden. Hierfür sind stets die Originalangaben der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung heranzuziehen.

8.1.2 Überschwemmungsgebiete

Die nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Wesselinger Stadtgebiet werden gemäß § 4 Abs. 4a BauGB nachrichtlich übernommen. Dies sind die ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Dickopsbaches, des Palmersdorfer Baches und des Rheins.

Dabei handelt es sich um hochwassergefährdete Flächen, die rechnerisch ermittelt wurden. Berechnungsgrundlage ist ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a WHG. So sind dort zur Vermeidung von späteren Hochwasserschäden die Ausweisung neuer Baugebiete ebenso wie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Regel untersagt. Weiterhin ist es im Allgemeinen nicht zulässig, Mauern, Zäune, Erdwälle oder ähnliche Anlagen zu errichten, die den Wasserabfluss behindern. Es ist auch untersagt, Grünland in Acker umzuwandeln oder Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Aufgrund der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes können aus der Planzeichnung keine grundstücksbezogenen Rückschlüsse auf den exakten Verlauf der Überschwemmungsgebiete gezogen und damit konkrete Betroffenheit bestimmt werden. Hierfür

sind stets die Originalangaben der jeweiligen ordnungsbehördlichen Verordnungen heranzuziehen.

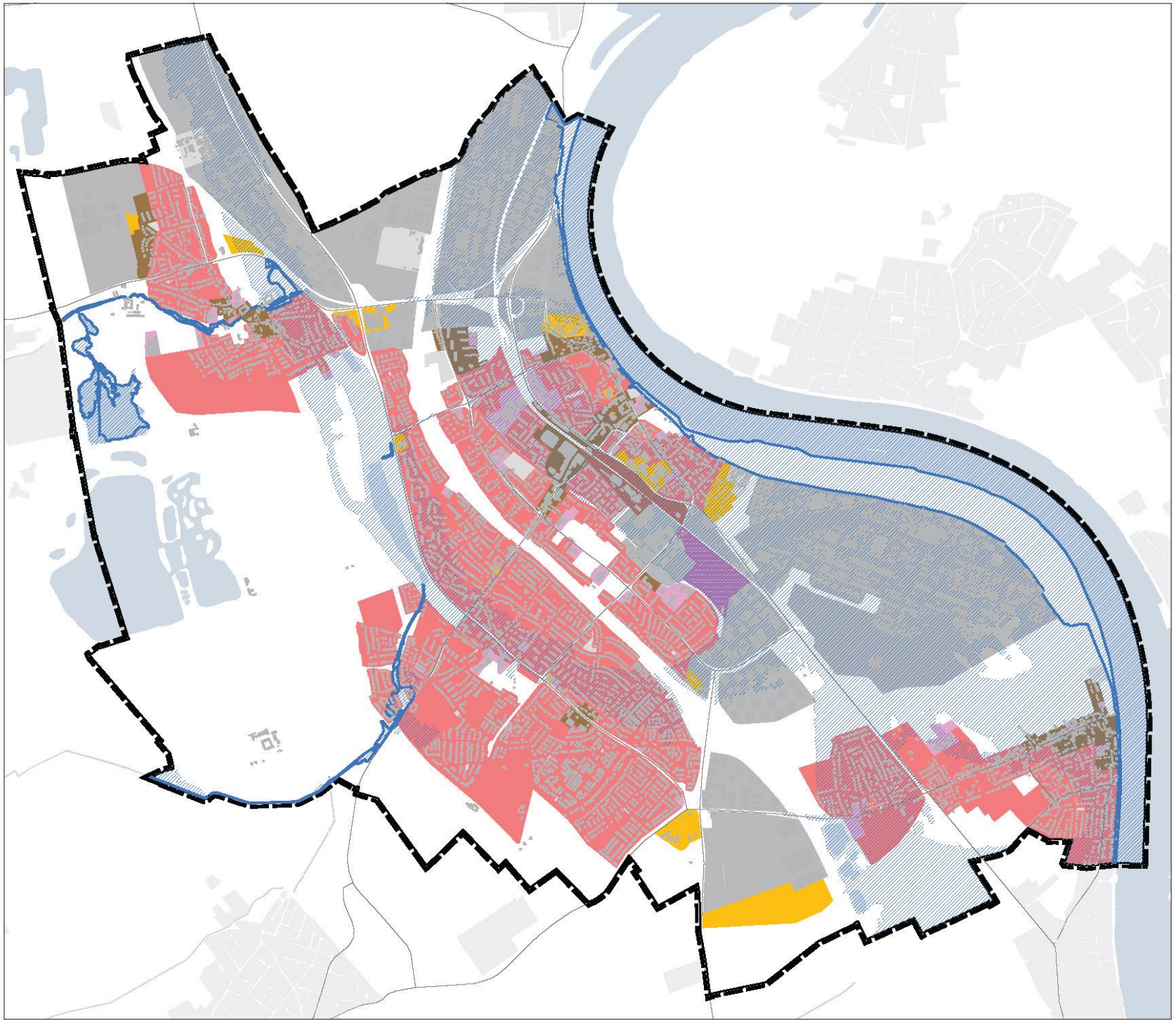
8.1.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 78b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der Umsetzung der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für das Stadtgebiet von Wesseling Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt[1]. Auf Basis dieser Karten wurden Maßnahmen entwickelt, die neue Risiken vermeiden und bestehende Risiken vermindern und während eines Hochwassers und danach die nachteiligen Folgen so gering wie möglich halten sollen.

Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG werden nicht in das Planwerk des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Darstellungen würden die Lesbarkeit des Planes aufgrund der weiträumigen Überlagerungen mit anderen Nutzungen stark einschränken. In der Planlegende erfolgt daher als nachrichtliche Übernahme ein textlicher Hinweis auf die Beikarte „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Die Abgrenzung erfolgt in der vorliegenden Begründung und kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Die genaue Abgrenzung der Risikogebiete geht aus den o.g. Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln als obere Wasserbehörde hervor. Die Risikogebiete entsprechen dabei dem Hochwasserszenario HQ-extrem.

[1] Bezirksregierung Köln: Hochwassergefahrenkarten, Flussgebietseinheit: Rhein, Teileinzugsgebiet: Rheingraben-Nord Kartenblätter 95/104 und 96/104, Stand: November 2013



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Überschwemmungsgebiete (HQ 100)

Risikogebiete gem. § 78b WHG (HQ extrem)

Wohnbauflächen

Gemischte Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen

Sondergebiete und Sonderbauflächen

Gemeinbedarf

KONZEPT
Vorbeugender Hochwasserschutz

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

8.1.4 Schutzgebietsausweisungen im Sinne des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist für die Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen und Naturdenkmälern zuständig und hat hierzu den Landschaftsplan erstellt. Die Stadt Wesseling liegt innerhalb des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes ist auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts beschränkt, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) stellen die weitestgehende Schutzgebietskategorie des Naturschutzrechtes dar. Sie werden laut § 23 Abs. 1 BNatSchG festgesetzt

- zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder
- wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils.

Für das Stadtgebiet von Wesseling ist im Landschaftsplan das ca. 16 ha große Naturschutzgebiet NSG 2.1-3 „Entenfang Wesseling“ gesichert. Das „NSG-Entenfang“ umfasst den Rest einer historischen Entenfanganlage mit seinen zum Teil landwirtschaftlich genutzten Randflächen zwischen bebauten Bereichen, landwirtschaftlichen Flächen und dem Freizeitgelände „Entenfang“ westlich der L 182 zwischen Keldenich und Berzdorf.

Landschaftsschutzgebiete

Gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im Landschaftsplan wird bis auf die Siedlungsbereiche, die Flächen um die im westlichen Stadtgebiet gelegenen Abgrabungen sowie anderweitig unter Naturschutz stehender Bereiche eine große Fläche des Gemeindegebietes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese umfassen mit einer Gesamtfläche von 746 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Süden des Stadtgebietes, die Bachläufe des Palmersdorfer Baches und des Dickopsbaches sowie das gesamte Rheinufer.

Folgende Landschaftsschutzgebiete sind im Stadtgebiet von Wesseling festgelegt und werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Tabelle 38: Übersicht Landschaftsschutzgebiete

Bezeichnung	Gesamtgröße gem. Landschaftsplan	davon im Stadtgebiet von Wesseling
LSG 2.2-20 Abgrabungsfläche bei Brühl und Wesseling	165 ha	58 ha
LSG 2.2-23 Palmersdorfer Bach	46 ha	15 ha
LSG 2.2-24 Entenfang	107 ha	107 ha
LSG 2.2-26 Dickopsbach	93 ha	47 ha
LSG 2.2-27 Urfelder Weiden und Rhein	188 ha	188 ha
LSG 2.2-28 Urfeld	95 ha	95 ha
LSG 2.2-29 Eichholz	173 ha	173 ha
LSG 2.2-32 Hagenhof	20 ha	20 ha
LSG 2.2-33 Mittelterrassen Keldenich	42 ha	42 ha

Für folgende Bereiche sind die Festsetzung des Landschaftsplanes temporär, d.h. wenn ein Bebauungsplan mit dem Landschaftsschutz entgegenstehenden Festsetzungen rechtskräftig wird, tritt der Landschaftsschutz automatisch außer Kraft:

- LSG 2.2-26 Dickopsbach
  - Flächen westlich des Baugebietes „An der Bach“
- Im Landschaftsschutzgebiet 2.2-29 Eichholz
  - Flächen südlich der Urfelder Straße zwischen dem Gut Eichholz und dem bestehenden Gewerbepark „Fruchthansa“
  - Flächen nördlich des Domhüllenweges bis zur Urfelder Straße

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden ca. 46 ha bestehender Landschaftsschutzgebietsdarstellungen durch bauliche Nutzungen beansprucht. Die Auswirkungen der Planungen werden im weiteren Verfahren untersucht und mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abgestimmt.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden gemäß § 29 BNatSchG Teile von Natur und Landschaft festgesetzt, deren besonderer Schutz erforderlich ist

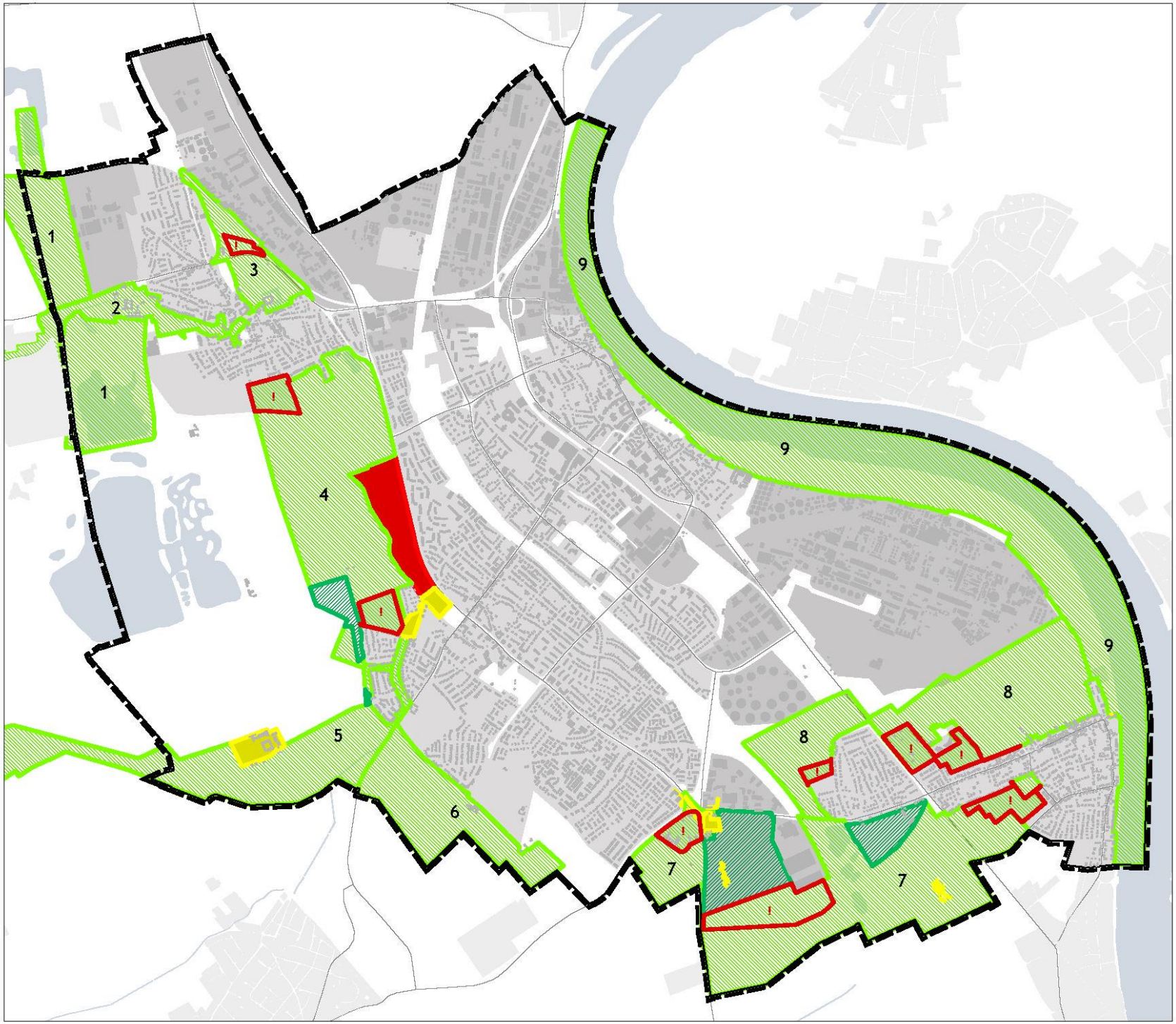
- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier und Pflanzenarten.

Im Stadtgebiet von Wesseling sind im Landschaftsplan folgende 8 Geschützte Landschaftsbestandteile gesichert, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden:

- LB 2.4-19
  Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung östlich des Schlosses Eichholz
- LB 2.4-20
  6 Ahorne am Gut Eichholz
- LB 2.2-21
  Feldgehölz östlich der L182
- LB 2.4-22
  Vogelschutzgehölz westlich der Stadtbahnstrecke
- LB 2.4-33
  10 Eichen und 10 Ahorne beidseitig der K 23
- LB 2.4-34
  Altbaumbestand am Dikopshof
- LB 2.4-51
  Alter Bestand von 14 Eiben im Park der ehemaligen schwedischen Botschaft in Urfeld
- LB 2.4-52
  Dikopsbach mit Obstwiese

Naturdenkmale

Im Stadtgebiet von Wesseling sind zwei Naturdenkmale gesichert. Dabei handelt es sich um eine Linde am Godorfer Hof (ND 2.3-18) und das Teilstück einer Roßkastanien-Allee entlang des Dikopsweges (ND 2.3-21).



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Naturschutzgebiet "Entenfang-Wesseling"

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

1 - LSG 2.2-20 Abgrabungsfläche bei Brühl und Wesseling
2 - LSG 2.2-23 Palmersdorfer Bach
3 - LSG 2.2-32 Hagenhof
4 - LSG 2.2-24 Entenfang
5 - LSG 2.2-26 Dickopsbach
6 - LSG 2.2-33 Mittelterrassen Keldenich
7 - LSG 2.2-29 Eichholz
8 - LSG 2.2-28 Urfeld
9 - LSG 2.2-27 Urfelder Weiden und Rhein

Landschaftsschutzgebiet, temporär*

Geschützter Landschaftsbestandteil

! Widerspruch Landschaftsplan zur geplanten Darstellung FNP

**Der Landschaftsschutz tritt außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan mit entgegenstehenden Festsetzungen Rechtskraft erlangt.*

KONZEPT
Landschaftsschutz

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

8.1.5 Flächen für Abgrabungen

Im westlichen Stadtgebiet Wesselings, sowie im angrenzenden Stadtgebiet Brühl, befinden sich etwa 111 ha große zusammenhängende Kiesabgrabungsbereiche. Die Abgrabungsflächen auf Wesselinger Stadtgebiet umfassen derzeit ca. 84 ha und damit einen Anteil von 3,5 % an der Gesamtfläche des Stadtgebietes.

Die Darstellung von Kiesabgrabungsflächen im Flächennutzungsplan ist aus textlichen Zielen / Grundsätzen und zeichnerischen Darstellungen von „Bereichen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Rohstoffe (BSAB)“ des Regionalplans Köln abzuleiten. Zudem unterliegen Genehmigung und Betrieb von Kiesabgrabungen dem Fachplanungsrecht; es besteht das Erfordernis zur Durchführung von Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

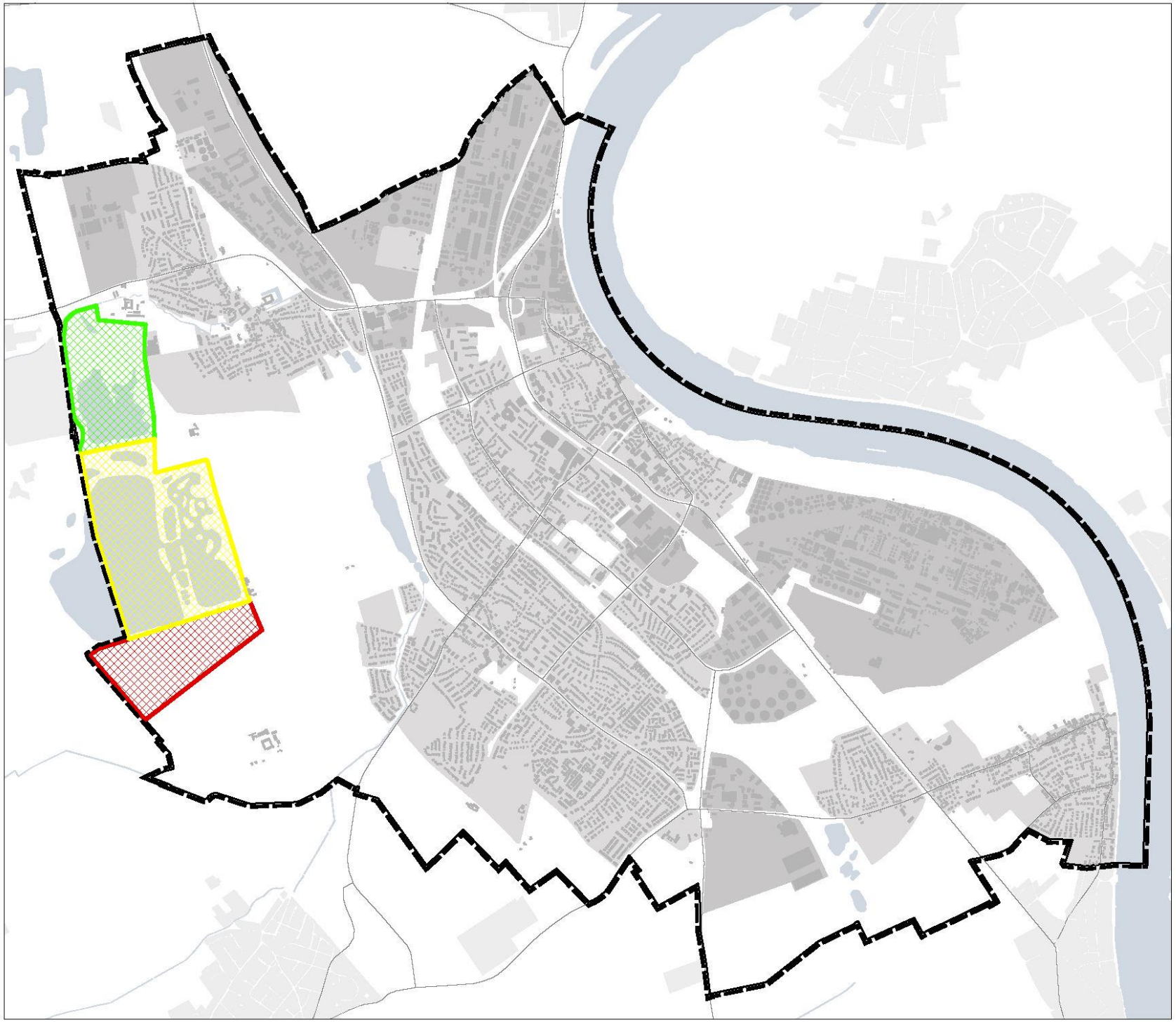
Die bisherigen FNP-Darstellungen von „Flächen für Abgrabungen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB beruhen auf dem Planfeststellungsbeschluss „Erholungsgebiet Berzdorf/Brühl“ des Rhein-Erft-Kreises vom 14.12.1998, der die Rechtsgrundlage für die laufenden Kiesabgrabungen auf den Stadtgebieten Wesseling und Brühl geschaffen hat. Der nördliche Bereich ist abgeschlossen und aus der Planfeststellung entlassen; in die Darstellung des FNP-Vorentwurfs wurde die ca. 84 ha große Teilfläche im Stadtgebiet Wesseling nachrichtlich übernommen, die laut Planfeststellungsbeschluss bis zum Jahr 2035 abzuschließen ist.

Die Bezirksregierung (BR) Köln hat im Jahr 2020 das formelle Aufstellungsverfahren für den „Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine)“ für den Regierungsbezirk eingeleitet. Ziel des Teilplans ist die Erarbeitung eines gesamträumlichen Planungskonzepts als Grundlage der fachlich-rechtlichen Steuerung des Abgrabungsgeschehens im Regionalplan Köln. Die Beteiligung der Kommunen/Träger öffentlicher Belange zum ersten Planentwurf „Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine)“ wurde Ende 2020 durchgeführt.

Der erste Planentwurf sieht für das Stadtgebiet Wesseling eine Erweiterung der BSAB-Darstellung um ca. 31 ha vor. Die vorgeschlagene BSAB-Erweiterung schließt unmittelbar südlich an die derzeit laufenden, mit dem Planfeststellungsbeschluss 1998 genehmigten Kiesabgrabungsbereiche im Raum Wesseling/Brühl an. Als Rekultivierungsziel für die, dann insgesamt etwa 142 ha großen, Abgrabungsbereiche wird die Herstellung eines zusammenhängenden Oberflächengewässers zur Schaffung naturnaher Landschafts- und Erholungsflächen festgelegt.

Die Stadt Wesseling hat im Rahmen der Beteiligung 2020 dargestellt, dass die vorgeschlagene Erweiterung mit ihren städtebaulichen Entwicklungszielen vereinbar ist. Die geplanten BSAB-Flächen werden im FNP-Vorentwurf als „geplante Fläche für Abgrabungen“ gemäß § 5 Abs. 4 BauGB vermerkt.

Nach Information der BR Köln wurde der Planentwurf zwischenzeitlich überarbeitet; voraussichtlich 2024 soll eine erneute Beteiligung der Kommunen/Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf des „Teilplans Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine)“ durchgeführt werden.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Fläche für Abgrabung
(Planfeststellungsbeschluss
"Erholungsgebiet Berzdorf / Brühl")

Fläche für Abgrabung
(abgeschlossen und aus
Planfeststellung entlassen)

Fläche für Abgrabung
(Planung gem. Bez.-Reg. Köln, 2020)

KONZEPT
Abgrabungen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

8.1.6 Hauptversorgungsleitungen: Hoch- und Höchstspannungsnetz

Das Hochspannungsnetz (110 kV) wird von der Westnetz GmbH betrieben. Folgende oberirdische Hochspannungsfreileitungen verlaufen über das Stadtgebiet von Wesseling und werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Urfeld – Ranzel
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Wesseling – Lülsdorf
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Sechtem – Wesseling
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Goldenbergwerk – Wesseling
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Schwadorf
- 110-kV(220-kV)-Hochspannungsfreileitung Goldenbergwerk-Siegburg
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Bollenacker
- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Bollenacker-Shell/Godorf

Darüber hinaus verlaufen im Stadtgebiet von Wesseling mehrere unterirdische Hochspannungskabel, die ebenfalls in den Flächennutzungsplan übernommen werden:

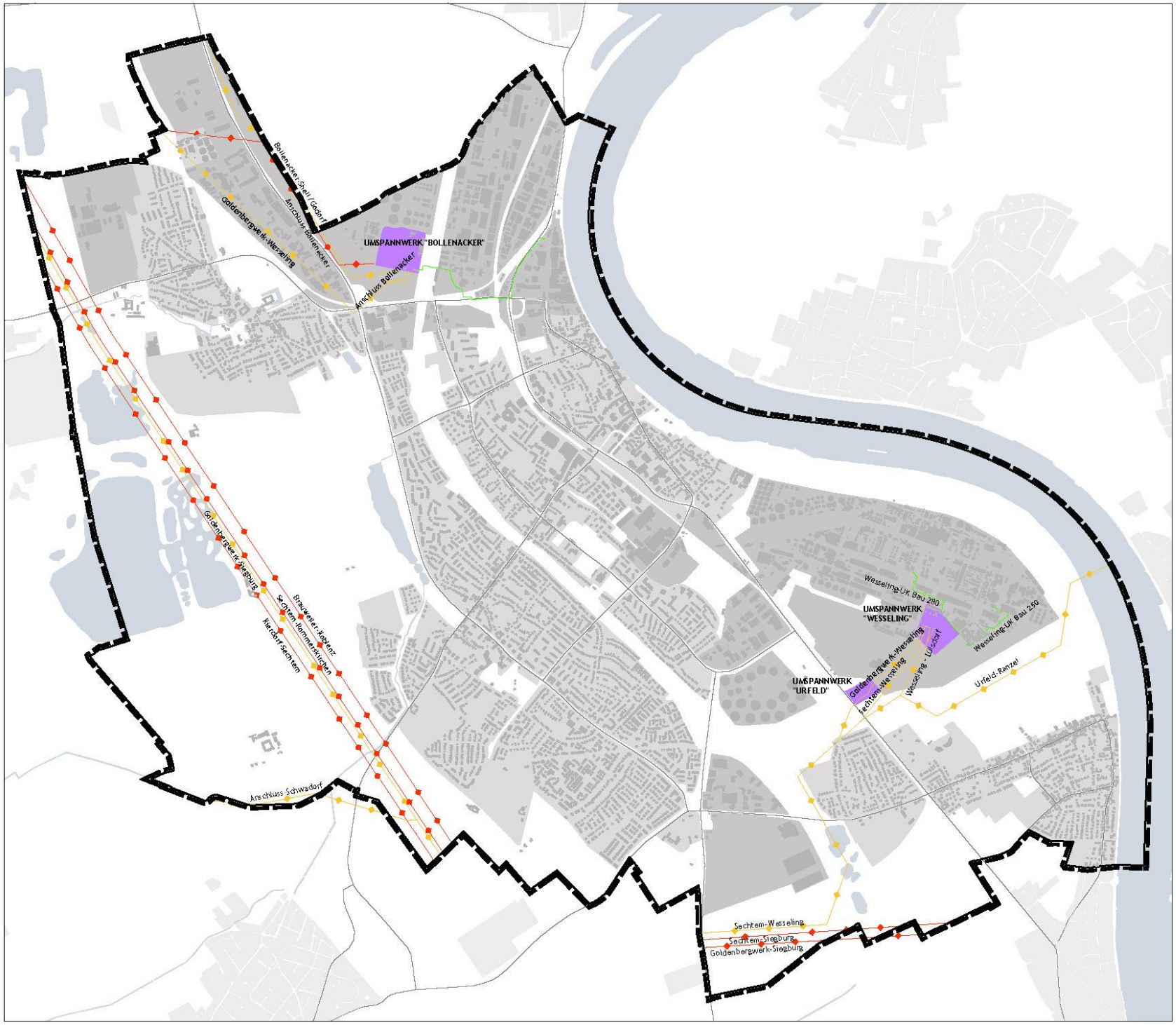
- 110-kV-Hochspannungskabel Wesseling – UK Bau 250
- 110-kV-Hochspannungskabel Wesseling – UK Bau 280
- 110-kV-Hochspannungskabel UA Bollenacker – Degussa Werk Wesseling

Weiterhin verlaufen im westlichen und südlichen Stadtgebiet folgende regionale Hoch- und Höchstspannungsleitungen (220 kV – 380 kV) der Amprion GmbH, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden:

- 220-kV- Höchstspannungsfreileitung Goldenbergwerk – Siegburg
- 220-kV- Höchstspannungsfreileitung Anschluss Bollenacker
- 380-kV- Höchstspannungsfreileitung Kierdorf – Sechtem
- 110-/220-/380-kV- Höchstspannungsfreileitung Sechtem – Siegburg
- 220-/380-kV- Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Pkt. Neuenahr
- 380-kV- Höchstspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz

Als weiterer Bestandteil des elektrischen Versorgungsnetzes werden die Umspannanlagen „Wesseling“, „Urfeld“ und „Bollenacker“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen und planungsrechtlich gesichert. Das Umspannwerk „Urfeld“ ist durch die Planungen zum Bau der Rheinspange 553 betroffen. In die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden zunächst die Flächen übernommen, die voraussichtlich auch nach dem Bau der Autobahn weiterhin für durch das Umspannwerk genutzt werden können. Ob eine Verlagerung der Anlage erforderlich ist, oder wie die Fläche künftig abgegrenzt werden soll, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

In Leitungs- und Anlagennähe bestehen Restriktionen für bauliche Nutzungen (Schutzstreifen und Schutzabstand), die je nach Spannungsfeld und Lage variieren und im Rahmen nachgelagerter Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsplanung abzufragen sind.



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Umspannwerk

Hochspannungsnetz (unterirdisch, 110-kV)

Hochspannungsnetz (oberirdisch, 110-kV)

Höchstspannungsnetz (oberirdisch, 220-/380-kV)

KONZEPT

Ver- und Entsorgung: Energie
Hoch- und Höchstspannungsleitungen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

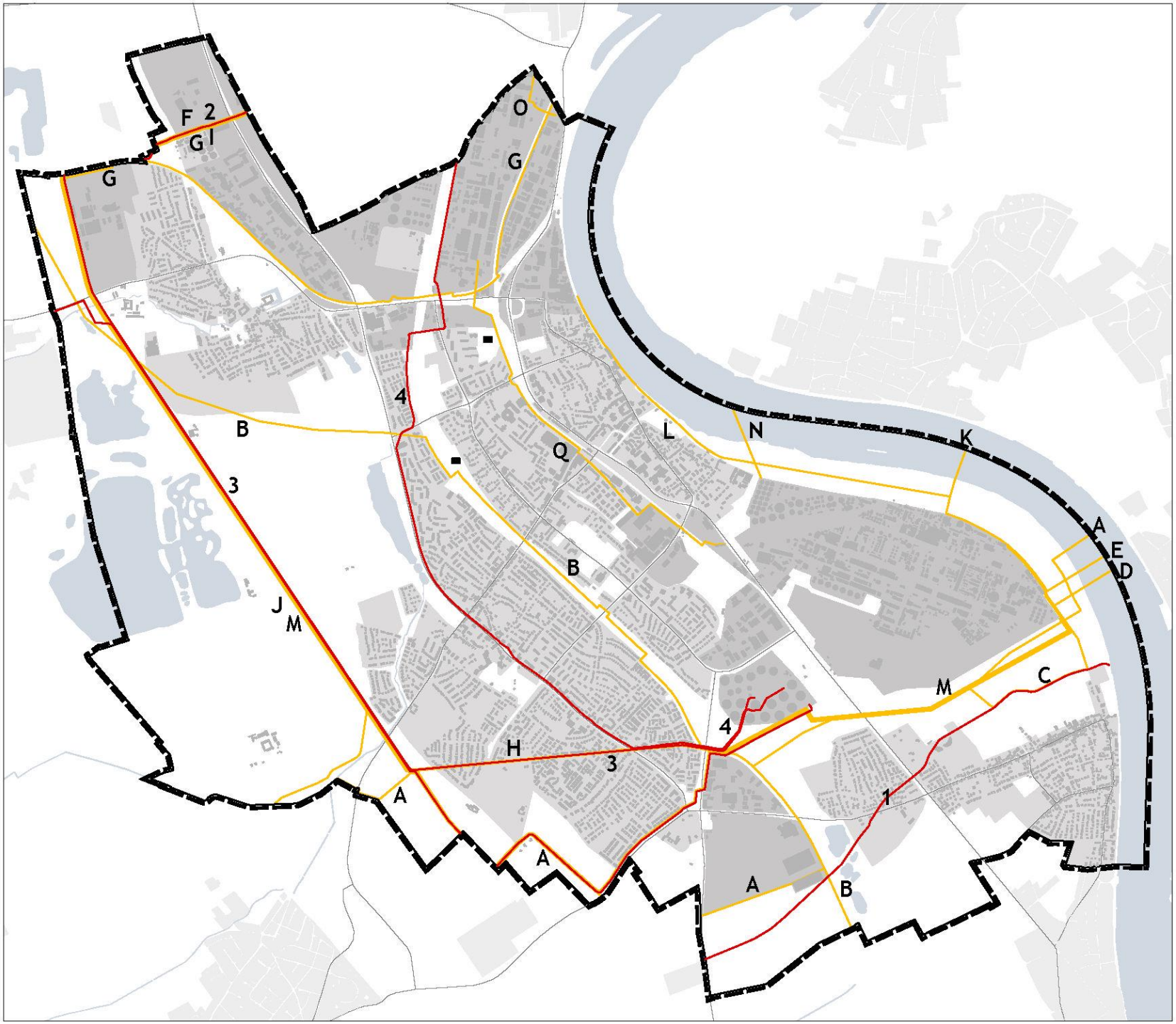
8.1.1 Hauptversorgungsleitungen: Gasversorgung, Ferngasleitung und Mineralölfernleitungen

Zuständiger Gasnetzbetreiber auf Wesselinger Stadtgebiet ist die Rheinische NETZGesellschaft mbH (RNG), während die Betriebsführung des Gasnetzes der Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft (GVG) obliegt.

Im gesamten Stadtgebiet verlaufen mehrere Gas- und Mineralölfernleitungen, die bei künftigen siedlungs- und freiraumbezogenen Entwicklungsmaßnahmen zu beachten sind und nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

Tabelle 39: Mineralölfernleitungen und Ferngasleitungen

lfd. Nr.	Bezeichnung	Eigentümer / Betreiber / Anmerkung
MINERALÖLFERNLEITUNGEN		
1	Produktfernleitung Lüxheim-Altenrath	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) / Fernleitungs-Betriebsgesellschaft (FBG)
2	Fernleitung 30B, DN 250, PN 100-Ethylen	ARG mbH& Co. KG (Eigentümer), Evonik (Betriebsführung)
3	Mineralölfernleitung Wilhelmshafen – Wesseling	Nord-West Oelleitung GmbH
4	L8 Venlo-Wesseling	Rotterdam-Rijn-Pijpleiding
FERNGASLEITUNGEN		
A	LNr. 79 DN 800	Open Grid Europe GmbH / Pledoc GmbH
B	LNr. 3/23 DN 300	
C	LNr. 22/3 DN 250	
D	LNr. 139/2 DN 600	
E	LNr. 853 DN 250	
F	LNr. 3/23/47 DN 200	
G	Ltg. 14	Rohrtrasse Süd Hürth-Godorf-Wesseling (Infraserv GmbH & Co. Knapsack KG)
H	Ltg. 1-3,7-10	
I	Ltg. 8.1, 9.1	
J	FL 033 und 133	Rohrtrassen der Praxair (Infraserv GmbH & Co. Knapsack KG)
K	FL 107	
L	FL 108	Kundentrasse der Praxair (Infraserv GmbH & Co. Knapsack KG)
M	Rohrtrasse Hürth-Godorf-Wesseling	Shell Deutschland GmbH / (Infraserv GmbH & Co. Knapsack KG)
N	Rohrtrasse Connect	
O	Anschlussleitung Köln-Süd	GASCADE Gastransport GmbH
P	Anschlussleitung Wesseling-Basell	
Q	Trasse-Süd	Lyondell Basell



Stadt Wesseling
Flächennutzungsplan 2040

-Vorentwurf-

Mineralölfernleitung

1 Produktfernltg. Lüxheim-Altenrath
2 Fernltg. 30B, DN 250, PN 100-Ethylen
3 Mineralölfernltg. WHV - Wesseling
4 L8 Venlo-Wesseling

Ferngasleitung

A LNr. 79 DN 800
B LNr. 3/23 DN 300
C LNr. 22/3 DN 250
D LNr. 139/2 DN 600
E LNr. 853 DN 250
F LNr. 3/23/47 DN 200
G Ltg. 14
H Ltg. 1-3,7-10
I Ltg. 8.1, 9.1
J FL 033 und 133
K FL 107
L FL 108
M Rohrtrasse
Hürth-Godorf-Wesseling
N Rohrtrasse Connect
O Anschlussleitung Köln-Süd
P Anschlussleitung Wesseling-Basell
Q Trasse-Süd

KONZEPT
Ver- und Entsorgung:
Öl- und Gasfernleitungen

61 / Amt für Stadtentwicklung
Stand: Dezember 2023 II ohne Maßstab

8.1.2 Denkmalschutz

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) führt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Wesseling eine Denkmalliste mit sämtlichen Baudenkmälern, ortsfesten und beweglichen Denkmäler. Die Denkmalliste der Stadt Wesseling umfasst mit Stand Dezember 2018 insgesamt 110 Baudenkmale und 9 Bodendenkmäler.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit nachrichtliche Übernahmen von Einzeldenkmalen erfolgen, welche in einem denkmalpflegerischen Gesamtzusammenhang zu sehen sind.

9 QUELLENVERZEICHNIS

Acocella 2006: Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Acocella, D./Schnacke-.Fürst, A., Lörrach.

Becker, Gechter und Partner (2009): „Recherchearbeit: Die Sohlenlederfabrik Schmitz-Dumont in Wesseling“, Wesseling.

Bezirksregierung Köln (2001): „Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln)“

Bezirksregierung Köln (2019): Hochwassergefahrenkarten Rhein (2), Kartenblätter 95/104 und 98/104, Köln

Bezirksregierung Köln (2021): „Regionalplan Köln, Blatt 4 Rhein-Erft-Kreis, Entwurf Dezember 2021“

Biregio (2023): Sportentwicklungsplan Stadt Wesseling. Planungsgruppe Bildung und Region. Bonn.

BMVI (2016): Bundesverkehrswegeplan 2030, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Berlin.

BMU (2010): KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Kommission für Anlagensicherheit. 2. Überarbeitete Fassung. Bonn

brenner BERNARD ingenieure (2020a): Radverkehrskonzept Stadt Wesseling, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Köln.

brenner BERNARD ingenieure (2020b): Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Köln.

Delta Plan (2001): „Ortsumgehung Berzdorf – Machbarkeitsstudie“, Delta Plan Ing.-Gesellschaft mbH, Wesseling.

Drösser, W. (2008): „Wesseling, Berzdorf, Keldenich, Urfeld – Geschichte, Bilder, Fakten, Zusammenhänge“, Verein für Orts- und Heimatkunde, Wesseling.

Empirica ag (2017): Handlungskonzept Wohnen Wesseling. Bonn.

Futura Consult (2020): Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Wesseling, Gotenstraße sowie ergänzende Stellungnahme vom Oktober 2020. Eschweiler.

Hippe, M. / Haentjes, P. (2018): Wasserversorgungskonzept Stadt Wesseling. Stadtwerke Wesseling GmbH., F. Fischer Ing.-Büro GmbH, Siegburg.
HeBo (2021): Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Wesseling. 7. Fortschreibung 2022 – 2027, Entsorgungsbetriebe Wesseling, Helmert und Bongartz GmbH, Siegburg.

Lexis, U. et al (2022): Schulentwicklungsplan 2021/22 – 2026/27 Stadt Wesseling. Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch – Beratung für Kommunen und Regionen. Halle/Westfalen.

IHK (2017): Fachbeitrag der Wirtschaft zum Regionalplan im Regierungsbezirk Köln. IHK Aachen. IHK Bonn/Rhein-Sieg. IHK Köln. Aachen, Bonn und Köln

ISG (2020): Kommunale Pflegeplanung im Rhein-Erft-Kreis. Bericht des ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH. Bearbeiter: Engels, D. und Breuer, P., ISG - Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH. Köln.

ISB (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Prof. Dr.-Ing. Vallée, D. et al., im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Aachen.

IT NRW (2023): „Kommunalprofil Wesseling“, Stand: 17.11.2023, Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Statistisches Landesamt, Düsseldorf.

LVR (2008): „Archäologie im Rheinland 2007“, Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Konrad Theiss Verlag, Stuttgart.

MWIDE (2019): „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP-NRW)“, Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

PTV (2021): Machbarkeitsuntersuchung eines Wasserbussystems auf dem Rhein auf Basis einer auf unerschöpflichen Energiequellen basierenden Antriebstechnologien – Endbericht. Stoycheva, A. et al., PTV – Transport Consult GmbH. Düsseldorf.

Region Köln/Bonn e.V (2019a): Agglomerationskonzept Region Köln / Bonn. Köln.

Region Köln/Bonn e.V (2019b): Klimawandelvorsorgestrategie für die Region Köln / Bonn. Köln. Praxishilfe.

Rhein-Erft-Kreis (2003): Verkehrsentwicklungsplan Rhein-Erft-Kreis, 1. Fortschreibung 2007-2015. IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen.

Rhein-Erft-Kreis (2013): Haushaltsbefragung zum Mobilitätsverhalten der Bürger und Bürgerinnen des Rhein-Erft-Kreises, Fortschreibung des Nahverkehrsplans und Erstellung eines Klimaschutzteilkonzeptes Verkehr für den Rhein-Erft-Kreis, Büro Stadtverkehr, Bergheim.

Rhein-Erft-Kreis (2017): Stadt Umland Netzwerk. zusammenWACHSEN. Wettbewerbsbeitrag. Jung Stadtkonzepte. Köln.

Rhein-Erft-Kreis (2019): „Landschaftsplan 8, Rheinterrassen“ vom 03.07.1990, 11. Änderung 2019“, Amt für Umweltschutz und Kreisplanung, Bergheim.

Schnacke-Fürst, A. 2007: Stellungnahme zur Erweiterung eines Aldi-Marktes (Gotenstraße 10), A-cocella Stadt- und Regionalentwicklung. Dortmund.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling. Föhrer, M. / Schuder, A., Dortmund.

Stadt Wesseling (2008): „Wesseling – Leben, wohnen und arbeiten in der Stadt am Rhein – Infos, Tipps und Adressen“, 6. Auflage, WEKA info verlag gmbh, Mering.

Stadt Wesseling (2016): Integriertes Handlungskonzept zur Innenstadtentwicklung der Stadt Wesseling. Fortschreibung der :gesamtperspektive Wesseling 2016. Dezernat III / Bereich 61 Stadtplanung. Wesseling.

Stadt Wesseling (2019): „Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie“, Bereich Stadtentwicklung und Umwelt, Wesseling.

TÜV Nord (2015): „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13)“, Farsbotter, J. / Mayer, S., Hamburg.

WFG (2018): Industrie- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Rhein-Erft-Kreis. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Köln.

10 ANHANG

10.1 Sortimentsliste - „Wesselinger Liste“ (STADT + HANDEL 2017)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[1]	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 Sesselauflagen 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. Nähnadeln, 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*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)*
Schuhe, Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)* *(daraus NUR Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung; daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)*
Telekommunikationsartikel	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Teppiche (ohne Teppichböden)	*47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*
Uhren/Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	*47.43* *47.63*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik* *Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	*47.78.3* *aus 47.59.9* *aus 47.62.2*	*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)*

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)		
(Schnitt-)Blumen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Nicht zentrenrelevante Sortimente[1]		
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*	*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)*
	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)*
	aus 47.78.9	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (Unterkategorie: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz (daraus nur Einzelhandel mit Holz)*
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)*
Elektrogroßgeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*

[1]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*	*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)*
Kinderwagen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)*
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	*aus 45.32* *aus 45.40*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör* *Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)* *OHNE* Motorradfunktionsbekleidung
Lampen/Leuchten	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Matratzen	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)*
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	*47.59.1* *47.79.1* *aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln* *Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)*
Pflanzen/Samen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)*
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen, etc.)*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	*aus 47.78.9* *aus 47.64.2*	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)* *Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Anglerbedarf)*
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	*aus 47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren*