

**Erläuterungsbericht** einschließlich **Umweltbericht** zur

**47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wilhelm- Rieländer- Straße“**

**1. Allgemeine Vorbemerkungen/ Anlass der Planung**

Der angesprochene Bereich liegt im Stadtkern von Wesseling, mit seinen zentralörtlichen Infrastruktureinrichtungen. Innerhalb eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb- „Innenstadt Wesseling“ ist u.a. dieses Gebiet als innere Reserve Wesselings zur Stärkung und Ergänzung von Innenstadt und Fußgängerzone erkannt worden. Es handelt sich dabei um eine von insgesamt sechs im Jahre 2001 untersuchten Bausteinflächen. Für diese Bausteinfläche 2 „Cityerweiterung Wilhelm- Rieländer- Straße“, wird nunmehr ein schlüssiges und realisierungsreifes Baukonzept gesucht, das über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Zur Vorbereitung dieser Maßnahme ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

**2. Übergeordnete Vorgaben**

2.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan NRW liegt die Stadt Wesseling in der Ballungsrandzone, an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung, zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und ist entsprechend der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingestuft.

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan -Region Köln- stellt den angesprochenen Stadtkernbereich, wie auch die daran anschließenden Gebiete des Stadtteils Wesseling und die weiteren Ortsteile Keldenich, Berzdorf und Urfeld als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Es handelt sich dabei um überwiegend bereits bebaute Gebiete.

2.2 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt im innerstädtischen Raum und wird daher vom Landschaftsplan nicht erfasst.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Areal als Wohnbaufläche aus, allerdings mit einer nachrichtlichen überlagernden Darstellung „Wohnbaugebiete mit besonderen Funktionen“. Damit sollte seiner Zeit, neben dem Wohnen, die Bedeutung dieses Bereiches für infrastrukturelle Einrichtungen betont werden. Bereits vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes sind für diesen Bereich Bebauungspläne aufgestellt und bekannt gemacht worden, die Kerngebiet (MK) festsetzen. An Stelle der zuvor beschriebenen Darstellungen soll nunmehr auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „gemischte Baufläche- Kerngebiet“ (MK) treten, so dass die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung in Einklang stehen (Harmonisierung der Planungsebenen).

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen sind zur Zeit nicht bekannt.

**3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet wird durch den nördlichen Westring und die Fußgängerzone „Flach- Fengler- Straße“ begrenzt.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Für den Bereich bestehen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 A aus dem Jahre 1972 und der Bebauungsplan Nr. 43 C aus dem Jahre 1976, mit verschiedenen Änderungen in den 80iger Jahren.

Diese setzen Kerngebiet (MK) mit überwiegend hochgeschossiger, zwingender bzw. maximaler Bebauung fest.

### 4.2 Bestehende Nutzungen/ Infrastruktur

Der Bereich wird geprägt durch die beiderseits der Fußgängerzone vorhandenen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, u.a. das Warenhaus Karstadt, des täglichen und des höheren Bedarfs und bildet damit den zentralen Teil der Innenstadt. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein weiteres Warenhaus „Marktkauf“.

## **5. Planung**

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einer Stärkung dieses Innenstadtbereiches aus. Insbesondere soll eine attraktive Verbindung zwischen der Fußgängerzone -Warenhaus „Karstadt“- und dem Warenhaus „Marktkauf“ am Westring geschaffen werden. Einkaufen soll wieder zu einem Erlebnis und die Kaufkraft in Wesseling gebunden werden.

### 5.2 Stadtgestaltung

Die Stadtgestaltung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) unter Berücksichtigung der vorhandenen Stadtstruktur sowie der städtebaulichen Zielvorgaben entwickelt.

### 5.3 Erschließung

Die Erschließung ist für alle Verkehrsarten vorhanden und das Gebiet über die Stadtbahn (Linie 16, Wesseling Mitte) und Busse sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; die Erschließung soll durch den geplanten Kreisverkehr Westring/ Flach- Fenger- Straße zusätzlich verbessert werden.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden und muss lediglich bezüglich der Neubaumaßnahmen ergänzt werden.

### 5.5 Grünordnung

Auch wenn in der Flächennutzungsplanänderung speziell keine Grünflächen dargestellt werden, ist es dennoch städtebauliches Ziel, neben der ergänzenden Infrastruktur öffentliche Platz- und Straßenräume, z.B. im Rahmen des Programms „Stadt macht Platz- NRW macht Plätze“ zu schaffen und damit den Erlebniswert der Innenstadt zu steigern.

## **6. Planungsrechtliche Darstellungen**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird dem Nutzungsziel entsprechend als „gemischte Baufläche- Kerngebiet“ (MK) dargestellt.

### 6.2 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Für den gesamten Bereich besteht verbindliches Planungsrecht (Kerngebiet -MK-). Gleichwohl ist vorgesehen, Eingriffsregelungen, soweit diese in der verbindlichen Bauleitplanung nicht bereits Inhalt

der Freiraumgestaltung sind, im Rahmen ergänzender städtebaulicher Verträge (§ 11 Baugesetzbuch) näher zu bestimmen. Neben Fassaden- und Dachbegrünungen bietet sich hierfür der „Regio Grün-Projektbereich“ an, in dem die Stadt Wesseling entsprechende Flächen bereitstellen kann.

### 6.3 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind Auswirkungen auf die Stadterhaltung oder den Denkmalschutz nicht zu erkennen. Gegebenenfalls sind entsprechende Schritte bei der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

### 6.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

### 6.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird, in Abhängigkeit von der konkreten Nutzungskonzeption innerhalb des Kerngebietes, bedarfsorientiert eine Lärmuntersuchung durchgeführt; gegebenenfalls sind -passive- Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Beschreibung der Planung**

#### 7.1.1 Angaben zum Standort

Wie bereits zuvor ausgeführt handelt es sich hier um den Innenstadtbereich, der überwiegend bereits bebaut und kerngebietstypisch genutzt ist. Das Gebiet hat eine verkehrstechnisch günstige Anbindung. Öffentlicher und privater Parkraum steht in einem hohen Maße zur Verfügung.

#### 7.1.2 Art des Vorhabens

Vorbereitend soll insbesondere eine Ergänzung und Stärkung der Infrastruktur durch ein innerstädtisches Einzelhandelsprojekt, auf der Basis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs erreicht und umgesetzt werden.

#### 7.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das dargestellte Kerngebiet umfasst rd. 2,4 ha. Die für eine Neugestaltung/- bebauung zur Verfügung stehende Fläche hat eine Größe von rd. 0,6 ha. Insgesamt sollen jedoch die vorhandenen Warenhäuser und das angedachte Einzelhandelsprojekt z. B. durch Passagen und Plätze miteinander vernetzt werden, um die Attraktivität für die Besucher des Einkaufszentrums zu steigern.

#### 7.1.4 Darstellung der Festsetzungen

Der Bereich wird als „gemischte Baufläche- Kerngebiet“ (MK) dargestellt.

### **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### 7.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Areal ist überwiegend bebaut und auf Grund der Kerngebietenutzung zu einem hohen Grad versiegelt. Grünbereiche sind hier nicht anzutreffen, sieht man von der außerhalb des Gebietes liegenden Fußgängerzone mit ihrem Baumbestand und straßenbegleitenden Anpflanzungen ab.

#### 7.2.2 Schutzgut Mensch

Für die Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes durch den Verkehr, aber auch wirtschaftliche Funktionen, im Rahmen der Versorgung der Bevölkerung von Bedeutung. Die Wohnfunktion im Innenstadtbereich, mit ihrer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, und den fußläufig gut erreichbaren Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie Rheinpark, Birkenwäldchen und Sportstadion an der Jahnstraße, ist als gut zu bezeichnen. Bedingt durch die ansässigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und das Einkaufsverhalten sind natürlich gewisse Störfaktoren vorhanden, die jedoch im Rahmen einer Kerngebietenutzung zu vertreten sind. Im Wesentlichen ist die Wohnnutzung der Fußgängerzone zugeordnet, so dass Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen das Wohnen nicht so stark tangieren. Gleichwohl muss bei einer weiteren, zwar notwendigen Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen, mit Lärmbelastungen, zu mindestens während der Einkaufszeiten gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss diesbezüglich in nähere Untersuchungen eingetreten und falls notwendig, Vorsorge (z. B. passiver Schallschutz) getroffen werden. Mit der Einrichtung von Ruhezeiten in den fußläufigen Bereichen und Innenstadtbegrünungen kann dieser Raum aufgewertet werden.

#### 7.2.3 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Auf Grund der Umfeldbedingungen in dieser innerstädtischen Lage ist die Tier- und Pflanzenwelt auf ein Minimum reduziert. Ein zukunftsbezogener Lebensraum ist nicht gegeben und auch nicht sicherzustellen.

#### 7.2.5 Schutzgut Boden

Entsprechend der geologischen Karte und der Bodenkarte des Landes Nordrhein- Westfalen handelt es sich bei diesem Bereich um eine Auenablagerung ( Auenlehm- Schluff, tonig, feisandig, örtlich kalkhaltig, z.T. unter geringmächtigen Auensand) des Rheins, westlich übergehend zur Niederterrasse (Schluff, sandig, über Sand, z.T. kiesig, und Kies). Anzutreffen sind terrestrische und semiterrestrische Böden -überwiegend vergleyter brauner Auenboden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit-, die jedoch im Wesentlichen durch städtische Nutzungen (Bebauungen, Straßen,) überlagert sind. Altlasten sind nicht bekannt.

#### 7.2.6 Schutzgut Wasser

Der Bereich liegt in einem Gebiet mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen. Die Gesteinsbereiche haben eine gute Filterwirkung. Teils können jedoch Verschmutzungen schnell eindringen, breiten sich aber langsam aus; andererseits kann die Verschmutzung dem Grundwasser durch Infiltration der Oberflächenwässer unmittelbar zusitzen. Die Grundwassergleiche liegt bei rd. 43,5 m ü.NN; das Gelände bei rd. 48,0 m ü.NN an der Berzdorfer Straße und bei rd. 50,0 m ü.NN im Kreuzungsbereich Westring/ Poststraße/Flach- Fengler- Straße und damit im mittel rd. 5,5 m unter dem Gelände. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auch auf Grund der intensiven innerstädtischen Nutzung kritisch zu sehen und muss im konkreten Fall untersucht werden.

#### 7.2.7 Schutzgut Luft

Die Stadt Wesseling liegt im Belastungsgebiet Rheinschiene Süd. Im Rahmen des Luftreinhalteplanes für dieses Gebiet sind die Fakten (Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster, Ursachen, Analyse, Maßnahmeplan) dokumentiert.

Es ist nicht auszuschließen, dass mit der angestrebten Ergänzung der Infrastruktur und dem dadurch bedingten zunehmenden KFZ- Verkehr, sich die Immissionsbelastungen, nach erster Einschätzung, verträglich und vertretbar für dieses innerstädtische Kerngebiet erhöhen können.

#### 7.2.8 Schutzgut Klima

Der Bereich ist bereits heute durch gebietspezifische Nutzungen stark geprägt. Auf das Klima werden sich daher die hinzukommenden Nutzungen kaum auswirken. Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen, im Rahmen von Platzgestaltungen und Fassadenberankungen kann jedoch das Kleinklima verbessert werden.

#### 7.2.9 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, ohne direkte Anbindung an die freie Landschaft. Es wird jedoch eine Vernetzung mit dem Grünzug im Verlauf der Hangkante des Friedensweges (z.B Alleebäume) angestrebt.

#### 7.2.10 Schutzgut Kulturgüter

Soweit erkennbar, werden Kulturgüter nicht betroffen.

#### 7.2.11 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz mit vielfältigem Warenangebot. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung ermöglichten weiteren Nutzungen wird die Kaufkraftbindung erhöht und stabilisiert.

#### 7.2.12 Schutzgüter- Wechselwirkungen

Bereits heute findet hier eine intensive stadtgebietstypische Nutzung statt. Die beabsichtigte Ergänzung der Infrastruktur wird daher kaum Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern haben.

### **7.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

#### 7.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Es ist nicht auszuschließen, dass mit der angestrebten Ergänzung der Infrastruktur und dem dadurch bedingten zunehmenden KFZ- Verkehr, sich die Immissionsbelastungen, nach erster Einschätzung,

verträglich und vertretbar für dieses innerstädtische Kerngebiet erhöhen können.

### 7.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Da der Innenstadtbereich gestärkt und attraktiver gestaltet werden soll, bringt dies zwangsläufig höhere Belastungen (u.a. höheres Verkehrsaufkommen) mit sich, die sich nicht vermeiden lassen.

### 7.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Innenstadt, über den Haltepunkt Wesseling Mitte, sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus/ Bahn) angebunden ist. Verminderungen sind durch eine gezielte Verkehrslenkung, eine günstige Andienung/ Platzierung des ruhenden Verkehrs und durch den geplanten Kreisverkehr Westring/ Flach- Fenger- Straße zu erreichen. Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen wird festzustellen sein, inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen bei Wohnnutzungen notwendig werden.

### 7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu bestimmen sein. Dabei ist jetzt schon abzuschätzen, dass diese zu einem überwiegenden Anteil im „Regio Grün-Projektbereich“, in dem die Stadt Wesseling Grundstücke zur Verfügung stellen kann, vorgenommen werden. Über entsprechende Verträge wird dies sichergestellt.

## **7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Wie bereits zuvor verschiedentlich dargelegt, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten.

## **7.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Alternativen stehen auf Grund der knappen Ressourcen zur Innenstadtentwicklung nicht zur Verfügung.

## **7.6 Zusammenfassung**

Es handelt sich hier um einen innerstädtischen Bereich, mit zentralen Infrastruktureinrichtungen, der diesbezüglich ergänzt und planungsrechtlich entsprechend vorbereitet wird. Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die notwendige Erweiterung der Infrastruktur verträglich gestaltet und eine Attraktivitätssteigerung dieses Einkaufsbereiches erreicht werden kann. Alle weiteren Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes zu treffen.

## **8. Sonstige planungs -/ entscheidungsrelevante Aspekte**

### 8.1 Flächenbilanzierung

Der Bereich hat eine Fläche von rd. 2,4 ha und ist überwiegend bereits mit infrastrukturellen Nutzungen belegt. Durch den Abbruch alter Bausubstanz werden rd. 0,6 ha für eine Kerngebietenutzung freigestellt.

### 8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Größere bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu erwarten, da sich die freigestellte Fläche im städtischen Besitz befindet und gut erschlossen ist. Allerdings wird die verbindliche Bauleitplanung aufzeigen müssen, wie dieser Bereich zu einer homogenen städtebaulichen Einheit zu gestalten ist. Dabei sind insbesondere die vorhandenen Warenhäuser einzubeziehen und miteinander, z.B. über Grunddienstbarkeiten durch Passagen u.a., zu vernetzen.

### 8.3 Umsetzung/ Realisierung/ Durchführungskosten

Die Umsetzung eines schlüssigen Bebauungskonzeptes ist durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ergänzenden Vertragsregelungen (Grundstücksverkauf, Erschließung, Finanzierung etc.) vorgesehen.

Vorstehender Erläuterungsbericht, einschließlich Umweltbericht, zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wilhelm- Rieländer- Straße“ hat im Rahmen der Offenlage -24.07.2003 bis einschließlich 25.08.2003- öffentlich ausgelegen.

Wesseling, 25.08.2003

Ditgens  
Bürgermeister

Vorstehender Erläuterungsbericht, einschließlich Umweltbericht, gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 07.10.2003 beschlossenen/ festgestellten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wilhelm- Rieländer- Straße“ .

Wesseling, 07.10.2003

Ditgens  
Bürgermeister