

\_\_\_ . Ausfertigung

**Begründung einschließlich Umweltbericht zur**  
**49. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**„Brühler-/ Rodenkirchener Straße“**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2 a BauGB

September 2007

erstellt durch die Stadt Wesseling  
Fachbereich 61/ Stadtplanung



Inhalt	Seite
<b>0. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht .....</b>	<b>4</b>
2.1 Landes- und Gebietsentwicklung .....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Bebauungsplan.....	6
2.4 Landschaftsplan.....	7
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungs-</b>	
<b>    konzeptes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/</b>	
<b>    Rodenkirchener Straße“ .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Inhalte / Darstellungen der Bauleitplanung.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Inhalte des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>14</b>
7.1 Textliche Darstellungen .....	14
7.2 Nachrichtliche Übernahmen.....	15
7.3 Hinweise .....	16
<b>8. Umweltbericht .....</b>	<b>18</b>
8.1 Beschreibung der Planung.....	18
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	18
8.2.1 Bestandsbeschreibung.....	18
8.2.2 Schutzgut Mensch .....	19
8.2.3 Schutzgut Tiere.....	19
8.2.4 Schutzgut Pflanzen .....	19
8.2.5 Schutzgut Boden.....	19
8.2.6 Schutzgut Wasser .....	20
8.2.7 Schutzgut Luft .....	20
8.2.8 Schutzgut Klima .....	20
8.2.9 Schutzgut Landschaft.....	20
8.2.10 Schutzgüter FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie	
Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG .....	21
8.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
8.2.12 Schutzgüter - Wechselwirkungen .....	21
8.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen .....	21
8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben .....	21
8.3.2 Vermeidungsmaßnahmen.....	21
8.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	21
8.3.4 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung.....	22
8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	22
8.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	22
8.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	23
8.7 Monitoring.....	23
8.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts.....	24
<b>9. Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte.....</b>	<b>26</b>
9.1 Flächenbilanzierung.....	26
9.2 Bodenordnende Maßnahmen .....	27
9.3 Soziale Maßnahmen .....	27
9.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen.....	27
9.5 Aufhebung des geltenden Planungsrechts.....	27
<b>10. Anlagen und Bestandteile dieser Begründung.....</b>	<b>27</b>

## **0. Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist die Neufassung des Baugesetzes (Baugesetzbuch -BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818) m. W. v. 01. Juli 2005,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466),

die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) v. 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) i. d. z. Zt. geltenden Fassung.

## **1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung**

Mit dem seit 1974 verbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blätter A bis C) hatte die Stadt Wesseling im Wesentlichen das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen, insbesondere für die Baubranche und produzierendes Gewerbe/ Handwerk, an diesem peripher gelegenen Standort verfolgt.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich in dem Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ (Blatt C des Bebauungsplanes) jedoch mehrere Groß- und Einzelhandelsbetriebe (von Baustoffhandel über Bau- und Gartenmarkt bis hin zu Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetrieben, klein- und großflächige Handelsbetriebe) angesiedelt, so dass die eingangs mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung eine Umkehr in Richtung nicht integriertem Groß- und Einzelhandelsstandort erfahren hat.

Diese Entwicklung, insbesondere die in jüngster Zeit erfolgte und auch weiterhin zu erwartende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlichen zentrenrelevanten Warensortimenten, ist aus stadtplanerischer Sicht sehr kritisch zu beurteilen, da hierdurch eine Schwächung der Wesselingener Innenstadt, dem zentralen Versorgungsbereich, einher geht. Geschäftsaufgaben und Leerstände sind die Folgen.

Eine weitere Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort wird diese kritische Entwicklung noch weiter verschärfen und hat nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die Versorgungsfunktion der Innenstadt Wesselings zur Folge.

In Anbetracht der bisherigen Entwicklung ist zu erwarten, dass das Gewerbegebiet auch künftig diesem Umstrukturierungsprozess unterliegen wird, sofern das zur Zeit für diesen Bereich geltende Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 3/ 14 der Stadt Wesseling auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 - unverändert bleibt.

Die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung, die Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort zu stärken und zu attraktivieren, werden durch die weitere ungesteuerte Entwicklung des „Gewerbegebietes Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sowie die daraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt Wesselings erheblich beeinträchtigt.

Die derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wesseling (Gewerbe- und Mischgebiet) sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C) entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit und den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wesseling.

Insofern bedarf es einer Anpassung des geltenden Planungsrechts an die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten (Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des FNP für diesen Bereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB), um für die Zukunft ein Höchstmaß an Planungs- und Rechtssicherheit für den vorhandenen Standort zu erhalten und die Innenstadt Wesselings vor weiteren Fehlentwicklungen zu schützen (Ausweisung zweier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sowie gegliederter Gewerbegebiete mit Regelungen für den Ausschluss/ die Einschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb des Plangebietes).

## **2. Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht**

### **2.1 Landes- und Gebietsentwicklung**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen (LEP NRW) weist den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Wesseling als Ballungsrandzone mit der Funktion Mittelzentrum aus.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt den Planungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Innerhalb der ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen im Rahmen der Bauleitplanung u.a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Gem. Ziel 1, Abschnitt B.2, Unterpunkt B.2.1 des Regionalplans dürfen in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ verfolgte Ziel steht somit nicht den Aussagen des gültigen Regionalplans entgegen.

Gem. § 24 Abs. 3 LEPro (Landesentwicklungsprogramm NRW) sollen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

Die Überprüfung der Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gem. § 32 LPIG NRW (Landesplanungsgesetz) durch die Regionalplanungsbehörde in Form der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung, Dezernat 62 (ehemals Bezirksplanungsbehörde bis zum 05.06.2007). Die Beurteilungskriterien ergeben sich u.a. aus dem Einzelhandelserlass NRW (Abschnitt 3; Beurteilung in der Landesplanung).

Die landesplanerische Anfrage durch die Stadt Wesseling ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung über den Rhein- Erft- Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz, an die Bezirksplanungsbehörde erfolgt. Die Bezirksregierung Köln als Bezirksplanungs-

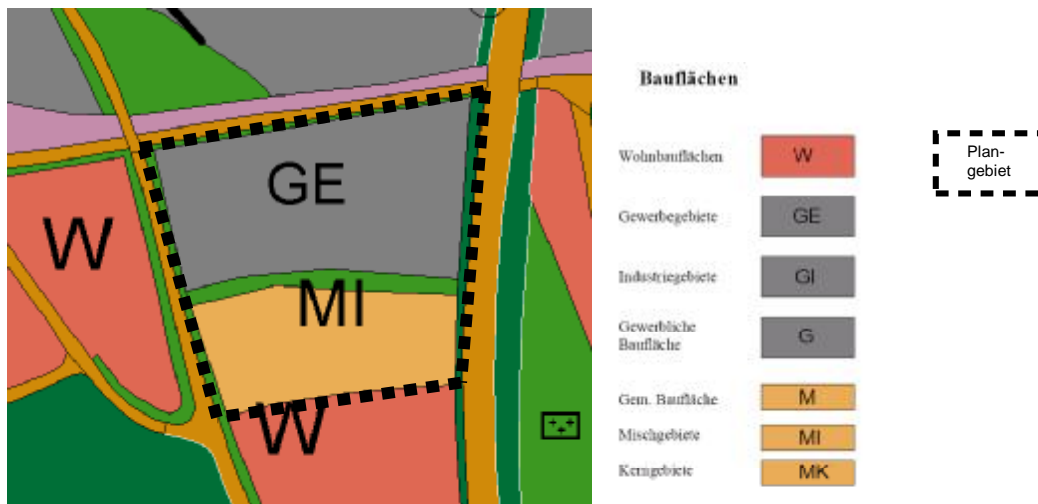
behörde hat mit Schreiben vom 12.07.2006 ihr landesplanerisches Einvernehmen gem. § 32 LPlIG mit der Auflage erteilt, dass bereits auf FNP- Ebene die Größenordnung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes sowie auch für den Elektrofachmarkt/ Küchenstudio in die textlichen Darstellung aufzunehmen ist.

Dieser Auflage wird in Form einer textlichen Darstellung im FNP zu den maximalen Verkaufsflächengrößen der beiden Sondergebietsausweisungen sowie speziell auch für die zentrenrelevanten Sortimente gefolgt.

Aufgrund der modifizierten Verkaufsflächengrößen im FNP- und B-Plan- Entwurf bei den ausgewiesenen Sondergebieten (1. Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist 500 qm größer als bisher festgesetzt; 2. Küchenstudio geht in die Sondergebietsausweisung für den Elektrofachmarkt aufgrund der gemeinsamen Nutzungseinheit rechnerisch mit ein) und den in den Planentwurf eingearbeiteten Regelungen des „Masterplan Einzelhandel“ zum zentrenrelevanten Einzelhandel ist eine ergänzende landesplanerische Anfrage an die Bezirksplanungsbehörde am 13.04.2007 gestellt und um das erneute landesplanerische Einvernehmen gebeten worden.

Dieses hat die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 08.05.2007 förmlich erteilt und bestätigt, dass die geänderte Planung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

## 2.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Wesseling

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling vom 25.01.1977 (derzeit 48. wirksame Änderung) ist der Plangeltungsbereich im nördlichen Teil als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im südlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO dargestellt; die Gebiete werden durch die Darstellung eines schmalen Grünstreifens gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB voneinander getrennt.

Entlang der angrenzenden Verkehrsflächen sind ebenfalls schmale Grünstreifen dargestellt. Der Grünstreifen entlang der Bundesautobahn BAB 555 ist im FNP als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dieser ist jedoch in der Zwischenzeit aus dem Landschaftsschutz entlassen worden (siehe auch Kapitel 2.4 Landschaftsplan), so dass die Übernahme in die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr notwendig ist.

Ziel der getroffenen Darstellungen war seinerzeit die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen zugunsten der Baubranche und des produzierenden Gewerbes/ Handwerks. Als Übergang von den Gewerbegebietsflächen zu den südlich angrenzend dargestellten Wohnbauflächen ist im Sinne einer verträglichen Nutzungsabstufung planungsrechtlich ein Mischgebiet dargestellt worden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist die Änderung des FNP notwendig, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (Notwendigkeit der Ausweisung von Sondergebietsflächen bereits auf FNP- Ebene).

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ erfolgen (Parallelverfahren). Sie wird für ihren Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO „Sondergebiete“ bzw. „Gewerbegebiete“ und im südlichen Teilbereich „Gewerbegebiete“ darstellen.

Die Darstellungen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes werden parallel zu den Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entwickelt. Sie leiten sich aus dem städtebaulichen Planungskonzept ab.

### 2.3 Bebauungsplan

Für den Bereich der FNP-Änderung existiert der oben angeführte Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) einschließlich der 6. vereinfachten Änderung. Er ist seit dem 18.11.1974 durch Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich und setzt für das Plangebiet (Blatt C) im nördlichen Teil Gewerbegebiete (GE, max. 4 Geschosse, Dachneigung 0-33°, Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,2, weitere textliche Festsetzungen) und im südlichen Teilbereich Mischgebiete (MI, max. 6 Geschosse, Dachneigung 0-33°, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2, offene Bauweise, weitere textliche Festsetzungen) fest. Das südlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist im Rahmen der 6. vereinfachten Änderung im Jahr 1992 ebenfalls in Mischgebiete (MI) geändert worden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) der Stadt Wesseling

Die detaillierte Beschreibung der Planinhalte, Planänderungen und der für den Plangelungsbereich erlassenen Veränderungssperre sind der Begründung des in Aufstellung

befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ zu entnehmen.

## 2.4 Landschaftsplan

Der verbindliche Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein- Erft- Kreises enthält keine Festsetzungen und/ oder Ziele für den Planbereich, da der Landschaftsplan in Nordrhein- Westfalen lediglich für den Außenbereich Gültigkeit besitzt und sich nicht auf Gebiete gem. §§ 30 und 34 BauGB bezieht.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 einschließlich der 6. vereinfachten Änderung.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ befindet sich im Ortsteil Berzdorf der Stadt Wesseling (Gemarkung Berzdorf, Flur 4 und Gemarkung Wesseling, Flur 31).

Die Abgrenzung der FNP-Änderung ist identisch mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ und umfasst den Bereich entlang der Brühler Straße im Norden bis zur Bundesautobahn BAB 555 im Osten, die West- Devon- Straße im Süden und die Rodenkirchener Straße im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ersichtlich.



Luftbildaufnahme 2004



Luftbildaufnahme 2002

## **4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“**

Wie in Kapitel 1 (Anlass der Planung) beschrieben, ist der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 seit dem 18.11.1974 mit Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich und

zum heutigen Zeitpunkt baulich bereits weitestgehend realisiert. Die damalige Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen zugunsten der Baubranche und des produzierenden Gewerbes/ Handwerks hat sich im Laufe der Jahre nicht bestätigen können, da sich das Gebiet zunehmend zu einem Groß- und Einzelhandelsstandort, stellenweise mit großflächigem Einzelhandel, entwickelt hat. Zudem hat der Anteil am Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ebenfalls stetig zugenommen (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Elektrofachmarkt, Bekleidungsboutique, Randsortimente des Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für den Bereich „Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen; der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 04.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ferner hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling in seiner Sitzung am 14.06.2006 die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sowie die frühzeitige Beteiligung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen; der Aufstellungsbeschluss sowie die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung sind im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 21.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadt Wesseling trägt mit der Einleitung und Fortführung dieser Planänderungsverfahren dem Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ihrer Pflicht zur Überprüfung und Anpassung des verbindlichen Planungsrechts zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Stadtgebietes Rechnung.

Zielsetzung der vorliegenden 49. FNP- Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des „Gewerbegebietes Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit der Anpassung des Planungsrechts an die geltende BauNVO 1990,
- die Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen für die Innenstadt Wesselings und die lokalen Nahversorgungszentren in den Ortsteilen durch die planungsrechtliche Regelung und Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ auf Grundlage der Ergebnisse des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling und des daraus entwickelten und vom Rat der Stadt Wesseling beschlossenen „Masterplan Einzelhandel“ (städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),<sup>1</sup>
- die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe,

<sup>1</sup> Die Stadt Wesseling hat im Jahr 2004 die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben, welches in seiner Endfassung seit März 2006 vorliegt. Auf Grundlage dieses Konzeptes ist der „Masterplan Einzelhandel“ entwickelt worden, der die wesentlichen Kernaussagen des Konzeptes zusammenfasst (im wesentlichen die Definition der Innenstadt (Hauptzentrum) und der sonstigen zentralen Bereiche (lokale Nahversorgungszentren), strategisches Maßnahmenkonzept zur räumlichen Steuerung der unterschiedlichen Einzelhandelsformen, „Wesseling Sortimentsliste“ mit der Ausweisung der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente).

Der „Masterplan Einzelhandel“ ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz sowie vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im März 2007 beschlossen worden und dient neben seiner Funktion als Leitlinie der Stadtentwicklung für den Bereich Einzelhandel insbesondere als Grundlage für die Steuerung von Einzelhandelsstrukturen in der Bauleitplanung (FNP- und B-Planebene).

Die Regelungen in den textlichen Darstellungen der 49. Änderung des FNP sowie den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beruhen auf den Untersuchungsergebnissen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes sowie den räumlich/ sachlichen Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“.



- die Regelung und Optimierung städtebaulich sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten für die derzeit noch verfügbaren bzw. künftig mobilisierbaren Bauflächen innerhalb des Plangebietes und
- die Sicherung einer sinnvollen Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn

- die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (sog. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO) oder
- sich das Vorhaben unter anderem auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirkt.

Derzeit befinden sich per o.g. Definition zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe im planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet, so dass zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen die Notwendigkeit besteht, das derzeitige Planungsrecht an die aktuellen Rechtsgrundlagen - hier im Wesentlichen die Anpassung an die BauNVO 1990 mit entsprechenden Gebietsausweisungen - anzupassen.

Insofern bedarf es der planungsrechtlichen Ausweisung zweier sonstiger Sondergebiete (SO) gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für den vorhandenen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sowie für den Elektrofachmarkt und Küchenstudio, um den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und für die Zukunft Planungs- und Rechtssicherheit für den Plangeltungsbereich zu erhalten.

Der südliche Plangeltungsbereich, der im gültigen FNP als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist, soll durch die 49. Änderung des FNP planungsrechtlich in ein Gewerbegebiet (GE) geändert werden. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet sollen Wohnen und Gewerbe qualitativ gleichwertig nebeneinander stehen und quantitativ erkennbar vorhanden sein (Kommentar zur BauNVO § 6; Fickert/ Fieseler).

Grundsätzlich wäre aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen die Entwicklung eines Mischgebietes unter den o.g. Kriterien möglich.

Da sich in der Örtlichkeit die Wohnfunktion im ausgewiesenen Mischgebiet bis dato jedoch nicht entwickelt hat und sich der Standort aus städtebaulicher Sicht aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Strukturen (Discounter, Baustoffzentrum und -handel, Verwaltungsgebäude, Getränkemarkt, großflächige Parkplatzanlagen) tendenziell mehr zu einem gewerblich genutzten Bereich entwickelt hat und scheinbar weiter entwickelt, ist das Festhalten an einer Mischgebietenentwicklung für diesen Bereich künftig nicht weiter anzustreben.

Vor dem Hintergrund der bereits massiv vorhandenen gewerblichen Nutzung im gesamten Plangebiet wäre eine qualitätsvolle und städtebaulich vorteilhafte Integration von potenziellen Wohnbereichen sicherlich nur äußerst eingeschränkt erreichbar. Mit einer Gewerbegebietenausweisung kann vielmehr die vorangeschrittene Entwicklung dahingehend gestützt werden, Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern und die noch nicht belegten Flächen für gewerbliche Neuansiedlungen durch eine vorteilhafte Nutzungsgliederung zu optimieren.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) zum einen aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten) und zum anderen aus den eingangs erwähnten städtebaulichen Zielsetzungen (Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt, Sicherung und Optimierung des Standortes als Gewerbegebiet) aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geändert werden muss. Durch die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) entsprechender Darstellungen im FNP.

Durch die Darstellungen des wirksamen FNP (GE im Norden und MI im Süden) kann die Bebauungsplanänderung jedoch nicht aus dem FNP entwickelt werden, da hierfür die Ausweisung von Sondergebieten (großflächiger Einzelhandel) notwendig ist, sowie eine Änderung der Mischgebietsfläche in Gewerbegebietsfläche städtebaulich vorteilhaft erscheint.

Die 49. Änderung des FNP „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ erfolgen (Parallelverfahren). Sie wird für ihren Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO „Sondergebiete“ (SO) bzw. „Gewerbegebiete“ (GE) und im südlichen Teilbereich „Gewerbegebiete“ (GE) darstellen.

Die Darstellungen der 49. FNP- Änderung werden parallel zu den Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entwickelt. Sie leiten sich aus dem städtebaulichen Planungskonzept ab.

## **5. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 14.06.2006 gem. den §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Parallel hierzu sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden frühzeitig beteiligt worden. Die Beteiligung ist vom 22.06.2006 bis einschließlich 24.07.2006 erfolgt. Zudem ist eine Vorstellung der Planung am 27.06.2006 im Infomobil der Stadt Wesseling im Plangebiet sowie eine Informationsveranstaltung am 04.07.2006 im Rathaus der Stadt Wesseling durchgeführt worden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insgesamt sechs Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen (eine privat, fünf Behörden). Drei Anregungen ist gefolgt worden, die in den Planentwurf zur Offenlage eingeflossen sind:

- Kennzeichnung der unterirdischen Fernleitungstrasse als unterirdische Mineralöl-Pipeline in der Plankarte sowie textlicher Verweis in den nachrichtlichen Übernahmen (Ausweisung Schutzstreifen, Überbauungsverbot, Pflanzbeschränkungen)
- Verweis auf denkmalschutzrechtliche Belange in den Hinweisen
- Verweis auf die im Plangebiet vorhandenen Altstandorte in den Hinweisen (Nennung der Führungsnummer des Altlastenkatasters)

Ferner hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz in seiner Sitzung am 14.07.2007 gem. § 3 Abs. 2 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage hat vom 28.06.2007 bis einschließlich 03.08.2007 im neuen Rathaus der Stadt Wesseling stattgefunden. Die Behörden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen zur Planung vorgebracht haben, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2007 über die Offenlage des Planentwurfs informiert worden.

Im Rahmen der Offenlage und förmlichen Behördenbeteiligung sind keine weiteren Anregungen zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mehr eingegangen.

Analog zu einer gefolgten Anregung im parallel durchgeführten Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird aufgrund des gleichen Regelungsgehaltes in den textlichen Darstellungen der FNP- Änderung die Definition der Verkaufsfläche bei den ausgewiesenen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) angepasst, so dass sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan die gleichen Bezugsgrößen angegeben sind.

## **6. Inhalte / Darstellungen der Bauleitplanung**

Für den Plangeltungsbereich der 49. Änderung des FNP „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ soll zu einem Großteil die Darstellung „Gewerbegebiete“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO getroffen werden. Ein geringer Teil des Plangebietes wird durch die Darstellung von zwei Sondergebieten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO geregelt.

Im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ werden die Gewerbegebiete von ihrer Art und vom Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO in sich weiter gegliedert.

Für die beiden im nördlichen Plangeltungsbereich vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden die Sondergebietsflächen zum einen als Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und zum anderen als Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) dargestellt.

Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen durch die Ausweisung von Sondergebieten (SO 1 und SO 2) planungsrechtlich angepasst und in ihrem Bestand gesichert werden. Darüber hinaus sollen ihnen angemessene Erweiterungs-/ Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden. Hierfür werden Verkaufsflächenobergrenzen dargestellt, die eine etwa 10% ige Entwicklungsmöglichkeit, die nach geltender Rechtsauffassung ausreichenden Entwicklungsspielraum für wirtschaftliches Agieren darstellt, gewährleisten.

### **Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1)**

Der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt bietet derzeit auf rund 12.560 qm Verkaufsfläche Waren aus den Bereichen Blumen, Zooartikel, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Künstlerbedarf und Bastelzubehör, Spielwaren, Geschenkartikel, Haushaltswaren inklusive Bestecke, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Bilderrahmen, Elektroinstallation, Leuchten, Bodenbeläge, Teppiche, Farben und Lacke, Tapeten, Eisenwaren und Beschläge, Maschinen und Werkzeuge, Baustoffe und -elemente, Fliesen, Holz, Kamine und Kachelöfen, Rollläden und Markisen, Sanitärbedarf, Gartenbedarf, Gartengeräte, Pflanzen und Samen, Terrakotta- Artikel, Möbel, Autozubehör und sonstige Aktionsware an.

Für das Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes eine Gesamtverkaufsfläche von künftig max. 13.800 qm zulässig. Bei derzeit etwa 12.560 qm Verkaufsfläche wird dem vorhandenen Markt somit eine Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt rd. 10% zugestanden (1.240 qm), um auch zukünftig angemessene Entwicklungsspielräume in Hinblick auf potenzielle Betriebserweiterungen oder Umstrukturierungen zu gewährleisten.

Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente beträgt derzeit 1.304 qm (inklusive anzurechnender Verkehrsflächen). In diesem Segment wird dem Sondergebiet eine Erweiterungsmöglichkeit von 7 % zugestanden (91 qm), so dass der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente mit einer max. Verkaufsflächenobergrenze von 1.400 qm (aufgerundet) festgesetzt wird.

Die Abweichung von den Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“ (max. 10% aber höchstens 799 qm zentrenrelevantes Randsortiment) begründet sich darin, dass der Anteil der vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente bereits sehr hoch ist und dieser bestandsberücksichtigend in die Planung einfließen muss. Insofern wurde eine Erweiterungsmöglichkeit von 7 % angesetzt, da damit das vorgegebene Verhältnis zwischen nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (90%) und zentrenrelevantem Randsortiment (max. 10%) eingehalten wird ( $13.800 \text{ qm Gesamt-VK} \cdot 10\% = 1.380 \text{ qm max. zentrenrelevantes Randsortiment}$   $\hat{=}$  festgesetzt werden aufgerundet 1.400 qm).

Die Festsetzung von max. 1.400 qm zentrenrelevantes Randsortiment wird aufgrund der ständig wechselnden Aktionsware des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes nicht näher spezifiziert, so dass sich dieser Anteil auf alle Sortimente der „Wesslinger Sortimentsliste“ beziehen kann. Nach den Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“ darf der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente jedoch nicht auf ein einzelnes Sortiment beschränkt sein, so dass z.B. auf den gesamten 1.400 qm nicht ausschließlich Bücher angeboten werden können.

#### Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2)

Der Elektrofachmarkt im Erdgeschoss bietet derzeit auf rund 1.110 qm Verkaufsfläche Waren aus den Bereichen Computer und Zubehör, Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Elektroklein- und Elektrogroßgeräte und Schallplatten/ CDs/ Videos an. Im Obergeschoss befindet sich ein Küchenstudio nebst Ausstellung mit derzeit rd. 470 qm Verkaufsfläche im Bereich Küchenmöbel und Zubehör. Beide Verkaufsbereiche werden gemeinschaftlich betrieben und stellen auch baurechtlich eine Nutzungseinheit dar. Insofern hat der vorhandene Elektrofachmarkt und Küchenstudio eine Gesamtverkaufsfläche von 1.580 qm.

Für das Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Elektrofachmarktes und des Küchenstudios künftig eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.740 qm zulässig.

Bei derzeit 1.110 qm Verkaufsfläche wird dem vorhandenen Elektrofachmarkt eine Verkaufsflächenerweiterung von 10% zugestanden (110 qm), um ihm zukünftig angemessene Entwicklungsspielräume im Hinblick auf potenzielle Betriebserweiterungen oder Umstrukturierungen zu gewährleisten. Insofern wird die max. Verkaufsflächengröße für den Elektrofachmarkt mit 1.220 qm festgesetzt.

Bei dem angebotenen Verkaufssortiment des Küchenstudios handelt es sich um nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (vornehmlich Küchenmöbel, Zubehör und „weiße Ware“). Hierfür bedarf es keiner Festschreibung einer maximalen Verkaufsflächengröße, da es sich nicht um ein zentrenschädigendes Sortiment handelt, das einer strikten Reglementierung bedarf.

Die maximale Verkaufsflächengröße für den Bereich Küchenstudio entspricht somit der maximalen Verkaufsflächengröße des festgesetzten Sondergebietes mit 1.740 qm, die ausgeschöpft werden kann, wenn der Elektrofachmarkt ganz aufgegeben werden sollte. Somit bedingt eine Ausweitung der derzeit vorhandenen Verkaufsfläche von 470 qm des Küchenstudios einen entsprechenden Verkaufsflächenrückgang im Bereich des Elektrofachmarktes.

### Reglementierung des Einzelhandels in den Gewerbe- und Sondergebieten

Die Festsetzung von Obergrenzen von Verkaufsflächen bei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist notwendig, um negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hinreichend konkret vermeiden zu können und um dem Gebot des § 24 Abs. 3 LEPro (Landesentwicklungsprogramm) angemessen nachzukommen (Ausweisung von Sondergebieten nur, wenn die zulässige Nutzung nach Art, Lage und Umfang der zentralörtlichen Gliederung und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht und wenn die Ausweisung räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet ist).

Um ein weiteres ungesteuertes quantitatives Ausdehnen der bereits vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente sowie die Ausweitung auf noch nicht vorhandene zentrenrelevanten im gesamten Plangebiet zu unterbinden, sind Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente zwingend erforderlich.

Zum Schutz der definierten Wesseling Innenstadt (Hauptzentrum) und der zentralen Versorgungsbereiche Kronenweg, Westerwaldstraße, Berzdorf, Eichholzer Straße, Keldenicher Straße und Urfeld (lokale Nahversorgungszentren) werden somit, resultierend aus den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes und den Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“, in den Gewerbegebieten (GE) gem. der „Wesseling Sortimentsliste“ das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen, sowie in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) auf den vorhandenen und genehmigten Bestand (mit oben genannten Entwicklungsmöglichkeiten) begrenzt.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine weitere Schwächung der Wesseling Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche durch die Verfestigung und Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten vermieden wird.

Die Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den Gewerbe- und Sondergebieten stützen sich auf die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling und den daraus resultierenden Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“.

Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept (Kap. 7.2 - Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung):

*„Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in der abgegrenzten Innenstadt und in den sonstigen zentralen Bereichen von Wesseling zulässig sein.“*

Diese Empfehlung ist auch als planerische Zielvorgabe in das strategische Maßnahmenkonzept des „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen (Kap. 3, S. 7):

*„Zentrenrelevanter Einzelhandel soll ausschließlich im Hauptzentrum und in den lokalen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.“*

Gemäß der „Wesseling Sortimentsliste“ als integrativer Bestandteil des „Masterplan Einzelhandel“ sind zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten/ Kunst
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schnitt-) Blumen
- Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)

- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Musikalien
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitärwaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

Von den Regelungen zum Einzelhandel unberührt bleibt der nicht zentrenrelevante Einzelhandel, der weiterhin in den Gewerbe- und Sondergebieten, sofern er nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt (Verkaufsflächengrößen oberhalb von 799 qm), angesiedelt werden kann.

## **7. Inhalte des Flächennutzungsplans**

### **7.1 Textliche Darstellungen**

#### **Sonstige Sondergebiete (SO)**

##### **Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1)**

Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien von nicht mehr als 13.800 qm.

##### **Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2)**

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) beträgt insgesamt 1.740 qm.

Für Elektrofachmärkte wird eine darin enthaltene Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien von maximal 1.220 qm festgesetzt.

#### **Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel**

Unzulässig in den Gewerbegebieten (GE) sowie den Sondergebieten „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente.

Maßgebend ist die „Wesseling Sortimentsliste“, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Nach der „Wesseling Sortimentsliste“ sind zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten/ Kunst
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schnitt-) Blumen
- Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Musikalien
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitärwaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

Ausgenommen hiervon sind die bereits vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente in den ausgewiesenen Sondergebieten. Für die beiden Sondergebiete werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

- „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1): max. 1.400 qm zentrenrelevantes Randsortiment
- „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2): max. 1.220 qm zentrenrelevantes Kernsortiment

## 7.2 Nachrichtliche Übernahmen

### **unterirdische Fernleitungstrasse**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist das Vorhandensein einer Mineralöl-Fernleitung bekannt, deren Trasse in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden ist (Planzeichen Nr. 8 der PlanzV 90). Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 10,0 m (je 5,0 m vom Scheitelpunkt der Leitung).

Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich, vor allem innerhalb des Schutzstreifens, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Schutzstreifen ist von betriebsfremden Bauwerken und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

### **Anbauverbotszonen gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG)**

In einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung

sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld.

In einer Entfernung bis zu 100,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn (BAB) nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld, außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

### 7.3 Hinweise

#### **Kampfmittelbeseitigung**

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (Außenstelle Köln) und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, unmittelbar zu verständigen.

#### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Eendenicher Straße 133, 53115 Bonn, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **Altlastenverdachtsflächen**

Die im Planbereich gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen (Planzeichen Nr. 15.12. der PlanzV 90) werden im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, unter den Bezeichnungen:

- Altstandort AZ 70-9-05/14 S 8, ehemaliges Werk für keramische Schmelzprodukte, Brühler Straße 101 und
- Ablagerungen AZ 70-9-05/14.20, Ablagerungen an der Rodenkichener Straße, Registriernummer 5107/513

geführt.



Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, hiervon umgehend zu unterrichten.

Für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist zwingend eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises an den entsprechenden baurechtlichen Verfahren (z.B. Nutzungsänderungen, Neubauten, Umbauten, Abbrüche) durchzuführen.

## **8. Umweltbericht**

Das Verfahren zur Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ orientiert sich an den gesetzlichen Regelungen des am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Baugesetzbuches (EAG Bau; BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137); Neufassung des Baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818) m. W. v. 01. Juli 2005).

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB erstellt. Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Umweltberichts sind weitgehend identisch mit den Inhalten des Umweltberichts der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“, da es sich sowohl um den identischen Plangeltungsbereich als auch um den identischen Betrachtungszeitpunkt handelt.

### **8.1 Beschreibung der Planung**

Es wird auf die Kapitel 4 (Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes) der Begründung verwiesen, in denen das Planungskonzept und die planerische Umsetzung mittels verbindlicher Bauleitplanung ausführlich erläutert wird.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist zum einen der Zustand im Zeitraum des Planaufstellungsverfahrens. Zum anderen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i BauGB und in § 1a BauGB genannten Umweltbelange in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

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

#### **8.2.1 Bestandsbeschreibung**

Der FNP-Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C) der Stadt Wesseling. Das Gebiet ist zu einem großen Teil mit mehreren Groß- und Einzelhandelsbetrieben (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetriebe, klein- und großflächige Handelsbetriebe) bebaut. Im

nördlichen Plangebiet befinden sich zudem drei Wohnhäuser. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Zuwegungen, Stellplätze, Leitungen, Kanäle, Beleuchtung, etc.) sind im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt.

### 8.2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich/ infrastrukturelle Funktionen (z. B. Versorgung, Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen) von Bedeutung.

Der Plangeltungsbereich weist zahlreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs auf, die deutlich über den Bereich der örtlichen Nahversorgung des Stadtteils Berzdorf hinaus gehen und auch Bevölkerung aus anderen Stadtteilen Wesselings anziehen und binden.

### 8.2.3 Schutzgut Tiere

Durch die FNP- Änderung wird Tieren kein weiterer potenzieller Lebensraum entzogen, da mit der Planung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Das Vorhandensein besonderer oder besonders schützenswerter Tierarten im Plangeltungsbereich ist nicht bekannt. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig.

### 8.2.4 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind in nur geringem Umfang vorhanden. Lediglich entlang der Bundesautobahn BAB 555 haben sich im Laufe der Jahre großkronige Bäume und ein ins Plangebiet führender schmaler Vegetationsstreifen entwickelt; diese sollen im Rahmen geeigneter Planfestsetzungen auf Bebauungsplan- Ebene in ihrem Bestand gesichert werden (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt schützenswerter Bäume).

Des Weiteren werden die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Brühler Straße sowie ein im südlichen Plangebiet liegender großkroniger Baum als Festsetzungen im parallel zur FNP- Änderung aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen und so in ihrem Bestand gesichert.

### 8.2.5 Schutzgut Boden

Der vorhandene Boden im Plangeltungsbereich besteht aus Braunerde aus Hochflutlehm (Holozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän).

Im Plangeltungsbereich ist das Vorhandensein zweier Altlastenverdachtsflächen bekannt, die im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, unter den Bezeichnungen „Altstandort AZ 70-9-05/14 S 8, ehemaliges Werk für keramische Schmelzprodukte, Brühler Straße 101“ und „Altablagerungen AZ 70-9-05/14.20, Ablagerungen an der Rodenkirchener Straße, Registriernummer 5107/513“ geführt werden.

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen nicht vor.

### 8.2.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich an das Plangebiet angrenzend (parallel der Brühler Straße) verläuft unterirdisch der Palmersdorfer Bach in Kanalbauweise.

Der Plangeltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt auf Grund seiner topografischen Gegebenheiten und Lage östlich der Altstromrinne des Rheins und ist damit von den Darstellungen und Regelungen des Gebietsentwicklungsplanes Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von potenziellen Hochwasserbereichen (HQ 100 bis HQ 500).

Die Grundwassergleichen belaufen sich auf 36,0 m bis 36,5 m bezogen auf NN.

### 8.2.7 Schutzgut Luft

Die Stadt Wesseling liegt im Belastungsgebiet Rheinschiene Süd. Im Rahmen des Luftreinhalteplans für dieses Gebiet sind die Gegebenheiten in großräumigen Bezugseinheiten dokumentiert (Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster, Ursachen, Analyse, Maßnahmenplan, Stand 2001). Kleinräumige Untersuchungen für die Bezugsebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen nicht vor.

Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die in Hinblick auf die maßgebenden Immissionsrichtwerte zu einer untersuchungsrelevanten Situation führen würden.

### 8.2.8 Schutzgut Klima

Der Plangeltungsbereich ist zum einen durch seine Lage im Hauptverkehrsnetz der Stadt Wesseling geprägt (Rodenkirchener Straße, Brühler Straße, Bundesautobahn BAB 555). Zum anderen befindet sich das Gebiet direkt südlich der Industrieanlagen der Firma Basell Polyolefins. Kleinräumige Untersuchungen des Klimas liegen für die Bezugsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor.

Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der vorhandenen Ortslage auswirken können.

### 8.2.9 Schutzgut Landschaft

Der Plangeltungsbereich ist bis auf drei Wohnhäuser am nördlichen Rand des Plangebietes rein von gewerblicher Nutzung geprägt und liegt inmitten von drei Hauptverkehrsweegen der Stadt Wesseling (Rodenkirchener Straße, Brühler Straße, Bundesautobahn BAB 555).

Südlich angrenzend befindet sich eine Freifläche, die jedoch mittels rechtskräftigem Bebauungsplan ( Nr. 1/ 69 1. und 3. Änderung) einer Wohnnutzung zur Verfügung steht und in Teilen bereits bebaut ist. Im Norden befinden sich Industrieanlagen der Firma Basell Polyolefins, westlich angrenzend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung des Ortsteils Berzdorf.

Südwestlich angrenzend erstreckt sich das „Freizeitgelände Entenfang“, welches Teil eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes ist und den südwestlichen Siedlungsabschluss des Stadtteils Berzdorf definiert.

### 8.2.10 Schutzgüter FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der o.g. Vorschriften vorhanden.

### 8.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter innerhalb des Plangeltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Das südwestlich angrenzende „Freizeitgelände Entenfang“ ist Teil des Entwicklungskonzeptes „Kulturlandschaft Entenfang“, das die Stadt Wesseling in den Jahren 1997/ 1998 als Projektschwerpunkt im Rahmen des damaligen „Grüngürtel Wesseling“ durch ein Planungsbüro hat erarbeiten lassen. Auswirkungen der 49. FNP-Änderung „Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße auf den Standort „Freizeitgelände Entenfang“ sind jedoch nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht betroffen, so dass existenzwirksame Konsequenzen gem. § 180 BauGB durch die Planänderung ausgeschlossen werden können.

### 8.2.12 Schutzgüter - Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind in Anbetracht der verhältnismäßig geringen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen (hauptsächlich rechtliche Qualitätsaspekte) durch die Darstellungen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht zu erwarten.

## 8.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

### 8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Ergänzend zu den Erläuterungen der einzelnen Schutzgüter sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die geplanten Änderung zu erwarten, da der wesentliche Regelungsgehalt der FNP- Änderung auf rechtlich- klarstellenden Aspekten in Hinblick auf die Anpassung der Baugebietsausweisungen auf Grundlage der Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beruht, und nicht räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen zur Folge hat, was zu qualitativen und quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnte.

### 8.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Da keine negativen Auswirkungen durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ für den Menschen und die Umwelt entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

### 8.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für Verminderungsmaßnahmen gilt das gleiche wie für Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 8.3.2 Vermeidungsmaßnahmen).

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt (siehe Kapitel 8.2.5, S. 19 der Begründung).

Schutzmaßnahmen werden durch textliche Hinweise (Hinweis auf das Vorhandensein eines Altstandortes sowie einer Altablagerung im Plangebiet sowie Regelungen zum Umgang beim Auffinden von Bodenverunreinigungen) sowie durch Kennzeichnungen in der Plankarte (Kennzeichnung des im Plangebiet vorhandenen Altstandortes sowie der Altablagerung) vorgenommen.

Der im nord-östlichen Plangebiet verlaufende Vegetationsstreifen wird durch Planfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung gesichert („Private Grünfläche“ mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB). Die im südlichen Plangebiet vorhandenen Grünflächen zur West- Devon- Straße werden mit der Ausweisung „Private Grünfläche“ im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Brühler Straße wird ebenfalls im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert (Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen).

#### 8.3.4 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung

In Anbetracht der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes kann im Rahmen des Änderungsverfahrens noch keine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Wesentliche Beurteilungsgrundlagen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ festgelegt (Größe der Baufenster, bauliche Verdichtung, Maß der baulichen Nutzung/ Versiegelungsgrad, etc.). Es wird somit auf den Umweltbericht des parallel zu erstellenden Bebauungsplanes für dieses Gebiet verwiesen (Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“; Kapitel 8.3.4- Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung).

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die wenigen vorhandenen Vegetationsstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gering ausfällt und im Plangebiet selbst erfolgen kann. Entsprechende Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

#### 8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 8.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird zusammen mit der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtsicherheit und Rechtsklarheit (Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an bereits vorhandenen baulichen Strukturen zur Steuerung einzelhandelsrelevanter Nutzungen und somit zur Sicherung der Wesselingener Innenstadt als zentraler Bereich für zentrenrelevanten Einzelhandel) aufgestellt.

Da keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen durch die FNP-Änderung und die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ für Mensch und Umwelt ersichtlich sind, wird eine Erarbeitung anderweitiger Lösungen und besonderer Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur nicht weiter in Betracht gezogen.

### 8.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung zur Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist unter Verwendung der der Stadt Wesseling vorliegenden Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden.

Als umweltrelevante Planunterlagen sind topographische und geologische Karten, Bodenkarten und Grundwasserkarten des Landes Nordrhein- Westfalen zu nennen. Zudem sind der Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“, der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Köln und weiteres Luftbildmaterial der Stadt Wesseling für die Umweltprüfung herangezogen worden.

Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. Im Hinblick auf die mit der Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ verfolgten Planungsziele liegen in Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen vor, so dass weitere zur Beurteilung notwendige Fachgutachten nicht erforderlich werden.

Die der Stadt Wesseling vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen ermöglichen eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Den in den §§ 2 und 2 a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

### 8.7 Monitoring

Nach § 4 c BauGB - Neufassung Juli 2004 - überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sind die geplanten Monitoring- Maßnahmen zunächst zu benennen. Die Überwachungsmaßnahmen selbst schließen sich erst zu einem späteren Zeitpunkt an, wenn die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt hat.

Die Entwicklung geeigneter Überwachungsmaßnahmen kann den planerischen Gegebenheiten und Planinhalten des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden. Die Definition der jeweils zweckmäßigen und angemessenen Überwachungsmaßnahmen obliegt der Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit.

Die geplanten Überwachungsmaßnahmen in Zuständigkeit der Stadt Wesseling sollen erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des im Parallel- Verfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ durchgeführt werden. Die Methoden und Zeiträume für Überwachungsmaßnahmen in Verantwortung der Fachbehörden werden in Abstimmung mit den jeweiligen Umweltfachbehörden definiert. Ebenso ist die zeitnahe Weiterleitung umweltrelevanter Informationen an die Stadt Wesseling, Fachbereich 61/ Stadtplanung, mit den Umweltfachbehörden im weiteren noch abzustimmen.

Folgende Monitoring- Maßnahmen sind nach fachlicher Einschätzung derzeit geplant:

- regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Umweltzustandes durch die Stadt Wesseling, möglichst zweimal pro Jahr (Bauaufsicht, Landschaftsplanung)
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten, z.B. Landschaftswächter, Landwirte, Naturschutzverbände, Anwohner
- Auswertung der laufenden Fortschreibung des Biotopkatasters der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten)
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden des Rhein- Erft- Kreises (Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) sowie der Bezirksregierung Köln (Dezernat 53, ehemals Staatliches Umweltamt)
- Auswertung der Überwachungsmaßnahmen des Palmersdorfer Bachverbandes zum Gewässerzustand des nördlich des Plangebietes unterirdisch verlaufenden Palmersdorfer Baches

Die vorgeschlagenen Monitoring- Maßnahmen werden im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

### 8.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der anschließenden Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ zu erwarten sind.

Die geplanten Änderungen haben im Wesentlichen rechtlich- klarstellenden Charakter (Neudefinition von Gebietskategorien mit Regelungen zum Umgang mit Einzelhandel, großflächigem Einzelhandel, zentrenrelevanten Sortimenten) und keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sind aufgrund der vorhandenen, bereits bestehenden Baurechte auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne (Nr. 3/ 14 Blatt C einschließlich der 6. vereinfachten Änderung und Nr. 1/ 69 1. und 3. Änderung) und aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes mit nur geringfügigen Grün- und Freiraumstrukturen, die zudem erhalten bleiben, nicht zu verzeichnen.

Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da die Regelungen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen rechtlich- klarstellenden Charakter haben und das Plangebiet weitestgehend bereits bebaut ist.



Auf den folgenden Seiten ist ein „Umweltsteckbrief“ dargestellt, der in Form einer tabellarischen Aufzählung nochmals die wesentlichen Auswirkung der Planung auf die Umwelt darstellt.

- Umweltsteckbrief -

<b>A) Kurzbeschreibung des Vorhabens</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ø Anpassung und Neuregelung der Baugebietskategorien gem. der BauNVO an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete)</li> <li>Ø Umstellung der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 zur vorteilhafteren Steuerung von Einzelhandel, großflächigem Einzelhandel und zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>	
<b>B) Beschreibung der Umwelt</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ø Das gesamte Plangebiet ist bereits fast vollständig mit Gewerbebetrieben (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetriebe, klein- und großflächige Handelsbetriebe) bebaut.</li> <li>Ø Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Wertvolle Freiraum- oder Grünstrukturen sind nicht vorhanden.</li> <li>Ø Das Plangebiet liegt innerhalb eines verkehrlich stark frequentierten Bereichs zwischen der Rodenkirchener Straße, Brühler Straße und Bundesautobahn BAB 555.</li> <li>Ø Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Betriebsgelände der chemischen Industriefirma Basell Polyolefins.</li> <li>Ø Im Plangebiet ist das Vorhandensein zweier, großflächiger Altlastenverdachtsflächen bekannt, die im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises geführt werden.</li> </ul>	
<b>C) Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Mensch	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
2. Tiere, Pflanzen und Landschaft	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
3. Boden	<u>Auswirkungen:</u> Vorhandensein von zwei Altlastenverdachtsflächen ist bekannt (Altstandort und Altablagerung) <u>Verminderungen:</u> textlicher Hinweis auf das Vorhandensein und Regelungen zum Umgang beim Auffinden von Bodenverunreinigungen sowie Kennzeichnung in der Plankarte

4. Wasser	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
5. Luft	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
6. Klima	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
7. Kultur- und Sachgüter	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	Zwischen den Schutzgütern gibt es keine relevanten nennenswerten Wechselwirkungen.
<b>D) Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>∅ Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden mangels zu erwartender negativer Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht in die Planung einbezogen.</li> </ul>	
<b>E) Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>∅ Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.</li> <li>∅ Auf die Einholung von Fachgutachten (im Rahmen der Umweltbewertung) konnte verzichtet werden.</li> </ul>	

## 9. Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte

### 9.1 Flächenbilanzierung

Größe des Plangebietes insgesamt:	ca. 8,48 ha
davon:	
Gewerbegebiete:	ca. 5,73 ha
Sondergebiete:	ca. 2,34 ha
nicht darstellungs- notwendige Grünflächen:	ca. 0,41 ha

## 9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht erforderlich.

## 9.3 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und ggf. wohnenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

## 9.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entstehen keine weiteren Kosten.

## 9.5 Aufhebung des geltenden Planungsrechts

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling werden innerhalb des Geltungsbereichs der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit dem Inkrafttreten der 49. Änderung aufgehoben (Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling).

## **10. Anlagen und Bestandteile dieser Begründung**

Umweltbericht mit Kurzzusammenfassung der wesentlichen umweltrelevanten Ergebnisse (Kapitel 8 der Begründung)

---

Diese Begründung, einschließlich des Umweltberichts (Kapitel 8), gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 30.10.2007 festgestellten 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“

Wesseling, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2007

Günter Ditgens  
Bürgermeister