

**Begründung einschließlich Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung  
„Brühler-/ Rodenkirchener Straße“**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Dezember 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 .....	9
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungs-</b>	
<b>    konzeptes zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/</b>	
<b>    Rodenkirchener Straße“ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Inhalt der Bauleitplanung .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>21</b>
7.1 Textliche Festsetzungen .....	21
7.2 nachrichtliche Übernahmen .....	25
7.3 Hinweise .....	26
<b>8. Umweltbericht .....</b>	<b>28</b>
8.1 Beschreibung der Planung.....	28
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	28
8.2.1 Bestandsbeschreibung.....	28
8.2.2 Schutzgut Mensch .....	29
8.2.3 Schutzgut Tiere .....	29
8.2.4 Schutzgut Pflanzen .....	29
8.2.5 Schutzgut Boden.....	29
8.2.6 Schutzgut Wasser .....	29
8.2.7 Schutzgut Luft .....	30
8.2.8 Schutzgut Klima .....	30
8.2.9 Schutzgut Landschaft.....	30
8.2.10 Schutzgüter FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie	
Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG .....	30
8.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
8.2.12 Schutzgüter - Wechselwirkungen .....	31
8.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen .....	31
8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben .....	31
8.3.2 Vermeidungsmaßnahmen.....	31
8.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	31
8.3.4 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung.....	32
8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	33
8.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	33
8.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	34
8.7 Monitoring .....	34
8.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts.....	35
<b>9. Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte.....</b>	<b>37</b>
9.1 Flächenbilanzierung.....	37
9.2 Bodenordnende Maßnahmen .....	37
9.3 Soziale Maßnahmen .....	38
9.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen.....	38
9.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen.....	38
<b>10. Anlagen und Bestandteile dieser Begründung.....</b>	<b>38</b>

## **0. Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/14 „Gewerbegebiet 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),

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 und

das Gesetz zur Sicherung der Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568/ SGV. NRW 791) 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 (vom 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 und Ausdehnung von Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlichen zentrenrelevanten Warensortimenten, ist aus stadtplanerischer Sicht sehr kritisch zu beurteilen, da hierdurch eine Schwächung der Wesselinger Innenstadt, dem zentralen Versorgungsbereich, sowie den lokalen Nahversorgungszentren einher geht. Geschäftsaufgaben und Leerstände sind die Folgen.

Eine weitere Ansiedlung oder Ausdehnung 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 Wesselinger Innenstadt sowie der lokalen Nahversorgungszentren 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 Wesselingener Innenstadt erheblich beeinträchtigt.

Insofern bedarf es einer Anpassung des geltenden Planungsrechts an die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, um für die Zukunft ein Höchstmaß an Planungs- und Rechtssicherheit für den vorhandenen Standort zu erhalten und die Innenstadt Wesselingens wie auch die lokalen Nahversorgungszentren vor weiteren Fehlentwicklungen durch Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu schützen und zu stärken.

Hierfür bedarf es im wesentlichen der Anpassung der Planung an die Baunutzungsverordnung 1990 mit Ausweisung von zonierte Gewerbegebieten sowie der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel für die vorhandenen großflächigen Betriebe (Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sowie Elektrofachmarkt und Küchenstudio). Zudem sollen Regelungen zum Einzelhandel in der Form in die Planung eingearbeitet werden, dass zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen werden soll, so dass die oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt werden können. Bestehender und genehmigter zentrenrelevanter Einzelhandel soll bestandswahrend mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten Berücksichtigung in der Planung finden, um nicht in bestehende Betriebsstrukturen einzugreifen.

## **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 der 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 aus dem Einzelhandelserlass NRW (Abschnitt 3; Beurteilung in der Landesplanung).

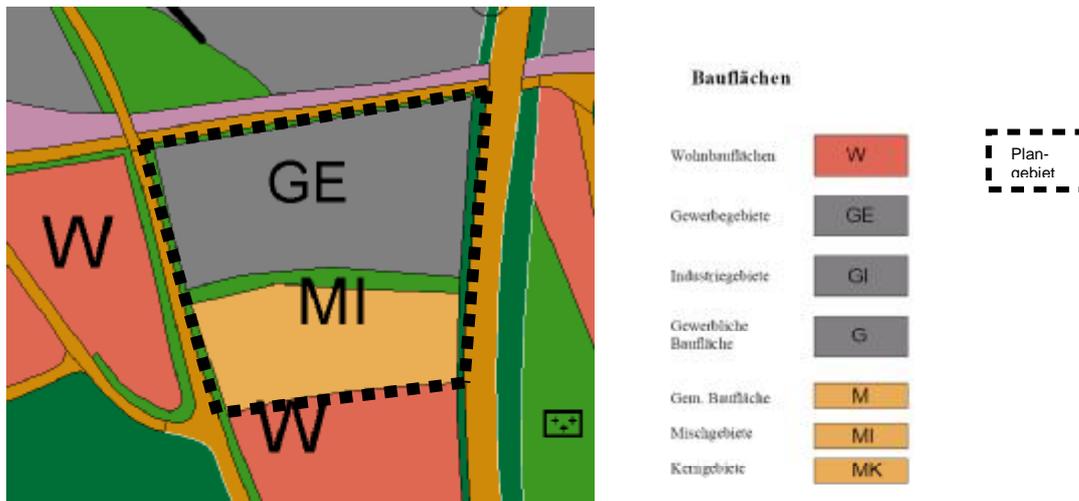
Die landesplanerische Anfrage durch die Stadt Wesseling ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung über den Rhein- Erft- Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz, an die Bezirksplanungsbehörde erfolgt. Die Bezirksregierung Köln als Bezirksplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 12.07.2006 ihr 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 in die textliche 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 Elektromarkt 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 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 „Gewerbegebiete“ (GE) und im südlichen Teil als „Mischgebiete“ (MI) dargestellt; die Gebiete werden durch einen schmalen Grünstreifen voneinander getrennt.

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 FNP entwickelt werden kann (Notwendigkeit der Ausweisung von Sondergebietsflächen bereits auf FNP- Ebene).

Die 49. FNP-Änderung „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 „Sondergebie-

te“ (SO) bzw. „Gewerbegebiete“ (GE) und im südlichen Teilbereich ausschließlich „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.

### 2.3 Bebauungsplan



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

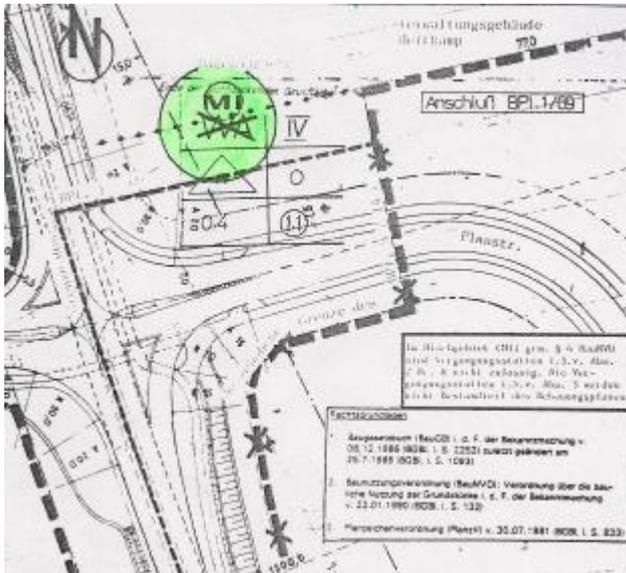
Der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 ist seit dem 18.11.1974 durch Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich. Er setzt für das Plangebiet (Blatt C) im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet fest (GE, max. 4 Geschosse, Dachneigung 0-33°, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,2, weitere textliche Festsetzungen).

Südlich angrenzend ist ein Mischgebiet festgesetzt (MI, max. 6 Geschosse, Dachneigung 0-33°, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,2, weitere textliche Festsetzungen), an das sich im südwestlichsten Teil eine kleine Fläche zur südlich ausgewiesenen Planstraße (heute West- Devon- Straße) anschließt, die als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich ausgewiesen ist (WA, max. 4 Geschosse, Flachdach, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,1, textliche Festsetzungen).

Zum Straßenraum werden die ausgewiesenen Gebiete im Norden und im Westen durch je einen schmalen Grünstreifen gefasst (Zweckbestimmung „sichtdeckende Grünfläche“). Zum östlichen Plangebietsrand ist entlang der Bundesautobahn BAB 555 ein Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Anbauverbotszone zur Bundesautobahn festgesetzt. Der Landschaftsschutz für diesen Bereich ist jedoch schon vor längerer Zeit aufgehoben worden. Das Gebiet ist nicht mehr Bestandteil des gültigen Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 gem. § 13 BauGB (vereinfachtes Änderungsverfahren aus dem Jahr 1992) wurde die Fläche des o. g. „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) in eine Mischgebietsfestsetzung (MI) geändert, um einen sinnfälligeren Übergang der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (von Gewerbegebiet über Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) der im Süden anschließenden Flächen an der West- Devon- Straße) zu ermöglichen. Die Änderung ist am 04.06.1992 durch Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtskräftig geworden.

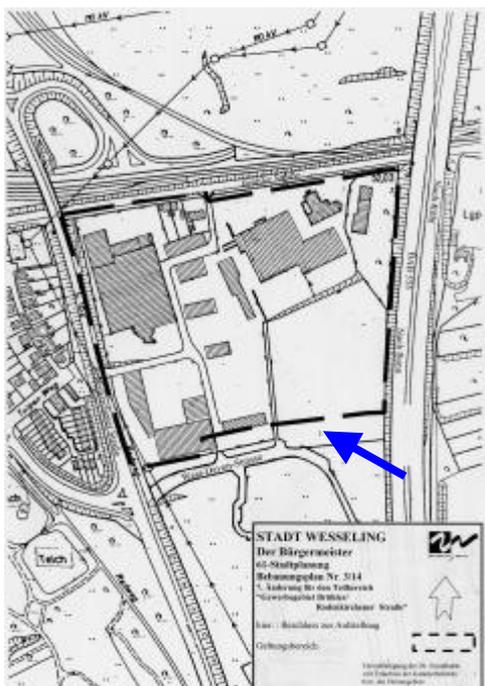
Die 1. bis 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 betreffen die Blätter A und B und haben keine Auswirkungen auf den jetzigen Plangeltungsbereich.



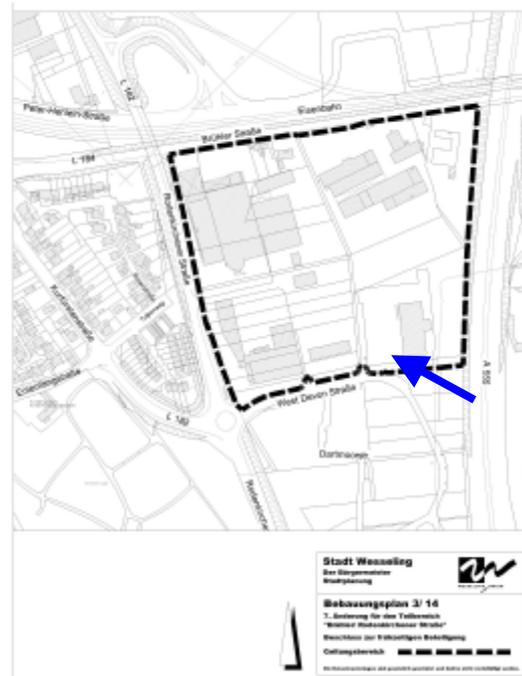
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) 6. vereinfachte Änderung

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist am 04.02.2004 mit Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der nun vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ umfasst auch einen geringen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 3. Änderung, um eine sinnvollere Abgrenzung dieser beiden Plangeltungsbereiche, die sich derzeit in Teilen unvorteilhaft in bestehenden Gebäudestrukturen überschneiden, vorzunehmen (geringfügige Erweiterung des südlichen Plangebietes).



Aufstellung 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/ 14



erweiterter Plangeltungsbereich (ab frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung)

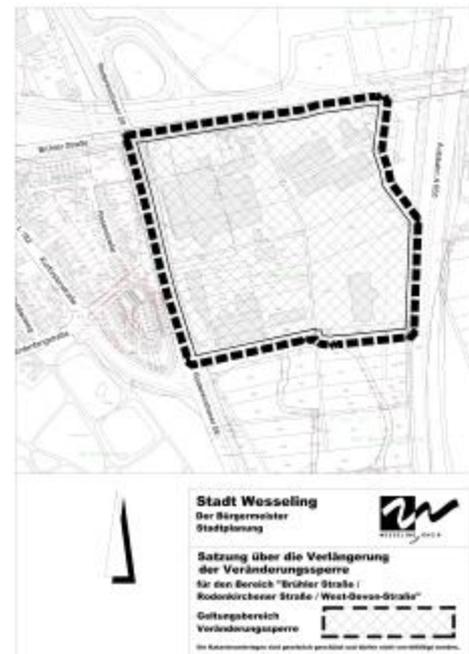
Der Rat der Stadt Wesseling hat zudem zur Sicherung der Planung den Erlass einer Veränderungssperre für wesentliche Teile des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ und für den o. a. kleinen Teilbereich des nördlichen Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 3. Änderung in seiner Sitzung am 30.03.2004 beschlossen. Mit der Verkündigung im Amtsblatt am 07.04.2004 ist die Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren rechtskräftig geworden.

Die Veränderungssperre wäre durch Fristablauf am 06.04.2006 ausgelaufen. Da die Bauleitplanung mit Auslaufen der Veränderungssperre jedoch noch nicht abgeschlossen werden konnte, da wesentliche Regelungsinhalte zum Themenbereich Einzelhandel auf Grundlage des seinerzeit in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes noch nicht abschließend vorlagen, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr beschlossen worden. Der entsprechende Beschluss ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling in seiner Sitzung am 18.01.2006 gefasst worden (Beschlussempfehlung für den Rat der Stadt Wesseling). Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 09.03.2006 abschließend über die Verlängerung beschlossen.

Die erste Verlängerung der wirksamen Veränderungssperre wäre durch Fristablauf am 05.04.2007 ausgelaufen. Geplant war, dass die Planänderungsverfahren bis März 2007 abgeschlossen sind und das neue Planungsrecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ gilt.



Erlass der Veränderungssperre in 2004



Verlängerung der Veränderungssperre in 2006

Aufgrund des erheblichen Aufwands hinsichtlich der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling (Endbericht von März 2006) und des daraus konzipierten „Masterplan Einzelhandel“ (Beschluss des „Masterplan Einzelhandel“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz sowie des Rates der Stadt Wesseling im März 2007) konnten wesentliche Regelungsgehalte noch nicht in die Planung eingearbeitet werden, so dass mit Auslaufen der ersten Fristverlängerung der Veränderungssperre die Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Mit dem Auslaufen der ersten Verlängerung der Veränderungssperre wären die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen jedoch nicht mehr gesichert, so dass auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts eine gegenteilige Entwicklung mit städtebaulich nachteiligen

Auswirkungen für die Innenstadt und die lokalen Nahversorgungszentren weiterhin zu befürchten wäre. Insofern wären bei einer Abkehr von den bisher verfolgten Zielen der Stadtentwicklung die bis dato getätigten Bemühungen zur Sicherung der Planung mittels Bauleitplanung und Veränderungssperre sowie die im Konsens gefundenen Zielsetzungen zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und der lokalen Nahversorgungszentren für das Plangebiet nur noch äußerst eingeschränkt umsetz- und begründbar.

Der Rat der Stadt Wesseling hat deshalb in seiner Sitzung am 20.03.2007 die zweite Fristverlängerung der Veränderungssperre von bis zu einem Jahr beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 28.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre wirkt jedoch nur solange, bis die Bauleitplanung rechtskräftig abgeschlossen ist.

Da jetzt alle wesentlichen Planungsunterlagen vorliegen (vor allem Zielvorgaben und Regelungen des „Masterplan Einzelhandel“), können die Planänderungsverfahren nunmehr zeitnah fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden.



zweite Verlängerung der Veränderungssperre in 2007

## 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 erstreckt.

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

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ befindet sich im Ortsteil Berzdorf der Stadt Wesseling (Gemarkung Berzdorf, Flur 4 und Gemarkung Wesseling, Flur 31).

Die Bebauungsplan- Änderung 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.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ vom 04.02.2004 umfasste zunächst nur Teile des alten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C). Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt (Punkt 2.3 Bebauungsplan) ist nunmehr der Geltungsbereich im Süden geringfügig erweitert worden, um das gesamte Gewerbegebiet (bis zur West- Devon- Straße) in die Planänderung mit einzubeziehen und für das gesamte Gewerbegebiet städtebaulich Regelungen zu treffen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ersichtlich.



Luftbildaufnahme 2004



Luftbildaufnahme 2002

### **4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „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, Boutique, 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 Auf-

stellungsbeschluss 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „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),\*
- die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe,
- 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 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.d. § 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 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 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/ 14 als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist, soll durch die 7. Änderung 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/ 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 Gewerbegebietsausweisung 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.

Durch die Darstellungen des wirksamen FNP (GE im Norden und MI im Süden) kann die vorliegende Bebauungsplan- Änderung 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. FNP- Änderung „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 Bebauungsplan-Änderung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung insgesamt 24 Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken eingegangen (1 privat, 23 Behörden), die in wesentlichen Teilen berücksichtigt und in den Planentwurf zur Offenlage und förmlichen Behördenbeteiligung eingeflossen sind (8 berücksichtigte Anregungen, 5 unberücksichtigte Anregungen, 6 nicht im B-Plan zu regelnde Anregungen; vgl. Vorlage Nr. 249/2006).

Ferner hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz in seiner Sitzung am 14.07.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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 6 Stellungnahmen, Hinweise und Bedenken zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ eingegangen (1 privat, 5 Behörden), die teilweise berücksichtigt und in den überarbeiteten Entwurfsplan eingeflossen sind (3 berücksichtigte Anregungen, 7 unberücksichtigte Anregungen, 4 nicht im B-Plan zu regelnde Anregungen; vgl. Vorlage Nr. 218/2007).

Die eingearbeiteten Änderungen erscheinen städtebaulich vorteilhaft und tragen zu einer qualitätsvollen Bauleitplanung bei. Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn nach der Offenlage Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden. Insofern bedarf es einer erneuten Offenlage des Entwurfsplanes. Die erneute Offenlage ist angemessen auf zwei Wochen verkürzt worden und es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 24.10.2007 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung und eingeschränkte Behördenbeteiligung beschlossen. Die erneute Offenlage hat vom 08.11.2007 bis einschließlich 23.11.2007 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling stattgefunden. Die Behörden, die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung erneut Anregungen zur Planung vorgebracht haben, sind gem. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2007 über die erneute Offenlage des Planentwurfs informiert worden.

Im Rahmen der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung sind insgesamt 4 Stellungnahmen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ eingegangen (4 Behörden), die jedoch keine weiteren Hinweise bzw. Anregungen zum überarbeiteten Planentwurf enthalten.

Eine weitere Überarbeitung ist insofern nicht notwendig, so dass der nun vorliegende Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ zum Satzungsbeschluss gebracht werden kann.

## **6. Inhalt der Bauleitplanung**

### Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sollen zu einem Großteil gegliederte Gewerbegebiete gem. § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 10 BauNVO festgesetzt werden. Ein kleinerer Teil des Plangebietes wird durch die Festsetzung von zwei sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geregelt.

### Gewerbegebiete (GE)

Im Plangebiet werden drei Gewerbegebietstypen (GE 1 im nördlichen, GE 2 im südlichen und GE 2\* im südöstlichen Plangebiet) ausgewiesen, die von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gegliedert werden, so dass eine verträgliche Nutzungsabstufung zu den südlich des Plangebiets angrenzenden potenziellen Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 1. und 3. Änderung erreicht wird.

Zur Sicherung der ausgewiesenen Gebietsfunktion werden in den Gewerbegebieten Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen (Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels), so dass die weitere Verfestigung und Ausdehnung des Gebietes zu einem Einzelhandelsstandort mit negativen Auswirkungen auf die Wesselingener Innenstadt und der lokalen Nahversorgungszentren planerisch ausgeschlossen wird.

### Sondergebiete (SO)

Im nördlichen Plangebiet werden bestandsbezogen zwei sonstige Sondergebiete als Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und als Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) mit Verkaufsflächenobergrenzen (bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche sowie für die vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente) planungsrechtlich ausgewiesen. Die Verkaufsflächenobergrenzen orientieren sich entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes und des „Masterplan Einzelhandel“ am vorhandenen Verkaufsflächenbestand mit definierten Entwicklungsmöglichkeiten für die Gesamtverkaufsflächen.

Die Ausweisung von Sondergebieten mit konkreter Zweckbestimmung und Verkaufsflächenbegrenzungen ist notwendig, da großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Die Ausweisung von maximalen Verkaufsflächengrößen ist im Rahmen der Prüfung nach § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro NW) im Hinblick auf mögliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf das Gemeindegebiet oder benachbarte Gemeinden unabdingbar und wird von der Regionalplanungsbehörde (bis Mai 2007: Bezirksplanungsbehörde) im Rahmen der landesplanerischen Anfrage explizit eingefordert.

Diese Forderung stützt sich auch auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 22.06.1998 (IKEA- Dortmund). Im 7. Leitsatz wird hierzu folgendes aufgeführt: „Ob die in § 24 Abs. 3 LEPro NW als bindendes Ziel der Raumordnung erhaltene Vorgabe für die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel eingehalten ist, lässt sich nur dann beurteilen, wenn die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang hinreichend feststellbar sind.“

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im GE 1 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8 und GFZ 2,4). Zudem werden die maximal zulässigen Geschosse (max. IV Geschosse) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. 66,0 m über NN → entspricht in etwa 14 m Gebäudehöhe) geregelt.

Die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) getroffen. Aufgrund einer anderen Höhenlage wird im SO 1 jedoch die zulässige Gebäudehöhe auf max. 68,5 m über NN festgesetzt, um ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von etwa 14 m zu ermöglichen.

Dagegen wird das Maß der baulichen Nutzung im GE 2 und im GE 2\* reduziert (GRZ 0,8, GFZ 2,0, max. III Geschosse im GE 2 bzw. II Geschosse im GE 2\*, max. Gebäudehöhen 65,5 m über NN  $\hat{=}$  entspricht in etwa 11 m Gebäudehöhe im GE 2 bzw. 63,5 m über NN  $\hat{=}$  entspricht in etwa 9 m Gebäudehöhe im GE 2\*), um auf die südlich angrenzende potenzielle Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 1/ 69 mit Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“) im Sinne eines abgestuften Nutzungskonzeptes (geringere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und abgestufte Höhenentwicklung im südlichen Plangebiet) angemessen zu reagieren und so die Schutzwürdigkeit der potenziellen Wohnnutzung zu wahren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in allen ausgewiesenen Gebietskategorien (mit Sonderregelungen für das GE 2\* auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO; hier: Fremdkörperfestsetzung) bestandsberücksichtigend ausgelegt, so dass auch zukünftig genügend Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe bestehen.

### Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch drei Baufelder in Form von Baugrenzen definiert, die das vorhandene Erschließungs- und Leitungssystem berücksichtigen. Ergänzend hierzu wird textlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls keine Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, damit das vorhandene Erschließungssystem und die unterirdisch durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen nicht überbaut werden können.

Zur Bundesautobahn BAB 555 wird der nach Fernstraßengesetz einzuhaltende Mindestabstand von baulichen Anlagen berücksichtigt (§ 9 FStrG), so dass die östliche Baugrenze im Plangebiet einen 40,0m- Abstand zum äußeren Fahrbahnrand der Verkehrsstraße aufweist. Neben der zeichnerischen Darstellung in der Plankarte ist diese Forderung zudem als nachrichtliche Übernahme aufgenommen worden, da es sich hierbei um zwingend zu beachtendes Fachplanungsrecht handelt, welches durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht umgangen werden kann.

Insofern verläuft die Baugrenze im Bereich des Grundstücks der Stadtwerke Wesseling durch den östlichen Gebäudeteil, da sich das Gebäude in Teilen innerhalb der Anbauverbotszone befindet. Im seinerzeitigen Genehmigungsverfahren hat der damalige Straßenbaulastträger eine Ausnahmegenehmigung erteilt; diese hat uneingeschränkt Bestand und ist Teil der bestehenden Baugenehmigung. Modernisierungs-, Erneuerungs- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind somit jederzeit möglich; Erweiterungsmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone sind in jedem Fall zustimmungspflichtig beim Straßenbaulastträger.

### Gliederung der Gebietsarten in den Gewerbegebieten

Analog zum Maß der baulichen Nutzung werden die Gewerbegebiete auch von der Art her nach ihrer jeweiligen Störanfälligkeit gegliedert.

Der Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen richtet sich in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2, GE 2\*) im wesentlichen nach den Zulassungskriterien des § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW. Die in der BauNVO explizit genannten Tankstellen und Vergnügungstätten werden als pauschal unzulässige Nutzungen deklariert, um unnötige Durchgangsverkehre zu vermeiden (Vermeidung von reinen „Tank-Verkehren“) und um Nutzungen, die vornehmlich in zentralen Bereichen der Stadt anzusiedeln sind (Vergnügungstätten), stadträumlich integrierten und zentralen Bereichen vorzubehalten. Zudem werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für generell unzulässig erklärt, um das Konfliktpotenzial innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten (derzeit befinden sich keine Wohnungen im Plangebiet und keine der vorhandenen Nutzungen benötigt entsprechenden Wohnraum im Rahmen ihrer Betriebsführung).

#### Abstandserlass NRW

Zur Regelung der zulässigen Betriebe und Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten werden aus Immissionsschutzgründen die Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Gliederung erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 – 8804.25.1), die integrativer Bestandteil der Satzung ist.

#### Gewerbegebiete (GE 1)

Im GE 1 sind Gewerbebetriebe aller Art und Anlagen allgemein zulässig, soweit nicht in den Absätzen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit oder der Unzulässigkeit andere Regelungen getroffen werden. Im Hinblick auf stärker emittierendes Gewerbe (Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW aufgeführt sind) werden Anlagen der Abstandsklasse V unter näher definierten Bedingungen für ausnahmsweise zulässig erklärt. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V werden aufgrund ihrer hohen Abstandserfordernis zu Wohngebieten für generell unzulässig erklärt. Hierdurch wird ein ausreichender Abstand von der potenziellen Wohnbebauung im Süden und der vorhandenen Wohnbebauung im Westen gewährleistet, so dass Immissionskonflikte durch stark emittierende Anlagen oder Betriebe auszuschließen sind.

#### Gewerbegebiete (GE 2 und GE 2\*)

Im GE 2 und GE 2\*, die an die festgesetzten potenziellen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 grenzen, sind keine Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW aufgeführt sind. Dies soll, ebenso wie das reduzierte Maß der baulichen Ausnutzbarkeit, gewährleisten, dass eine stadträumliche Verträglichkeit der aneinander grenzenden Nutzungen (Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete) erreicht wird und so Immissionskonflikte vermieden werden.

Da Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und der potenziellen südlich angrenzenden Wohnbaufläche (erschlossenes, jedoch derzeit nicht bebautes Gelände) z. Zt. nicht bestehen, schädliche Umwelteinwirkungen für die Zukunft aber ausgeschlossen werden sollen, wird für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 2\* festgesetzt, dass hier nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO (Qualität: Mischgebiete) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den im Gewerbegebiet GE 2 separat geregelten Lebensmittel- Discounter ALDI ist nach § 8 i. V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung) gesondert festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen nur unter den Voraussetzungen zulässig sind, wenn das Hauptwarensortiment aus Lebensmitteln und Drogerieartikeln besteht und nur auf max. 15% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden.

Der Bereich des Lebensmittel- Discounters im GE 2 erhält durch seine Sonderregelungen auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO die Gewerbegebietskategorie GE 2\*. Begrenzt wird der Bereich entlang der vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Die Fremdkörperfestsetzung begründet sich damit, dass gem. textlicher Festsetzung zentrenrelevanter Einzelhandel in den ausgewiesenen Gewerbegebieten unzulässig ist. Gemäß der „Wesseling Sortimentsliste“ werden Nahrungs-/ Genussmittel als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Da der im Bereich des GE 2 befindliche Lebensmitteldiscount-

ter jedoch einen erheblichen Flächenanteil einnimmt (ca. 20% der GE 2- Fläche), wäre die ausgewiesene Gebietskategorie (GE mit Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente) planerisch nicht eindeutig erkennbar und in sich nicht ganz widerspruchsfrei. Der Discounter wird somit als eigenständiger Fremdkörper (GE 2\*) im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) definiert.

Für den im GE 2\* befindlichen Lebensmitteldiscounter wird zudem eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen ausgeschlossen, da er bereits mit seiner vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächengröße von 799 qm an der Schwelle zur Großflächigkeit liegt.

Die Wohnverträglichkeit des im GE 2\* vorhandenen Discounters ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus dem Jahr 2002 geprüft worden. Beanstandungen oder Auflagen sind im Rahmen der erteilten Baugenehmigung für nicht notwendig erachtet worden, so dass von einer Verträglichkeit der vorhandenen Nutzung mit der südlich angrenzenden potenziellen Wohnbaufläche ausgegangen werden kann.

### Regelungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2)

#### Zentrenrelevanter Einzelhandel

Zum Schutz der definierten Wesselingener Innenstadt (Hauptzentrum) und der zentralen Versorgungsbereiche Kronenweg, Westerwaldstraße, Berzdorf, Eichholzer Straße, Keldenicher Straße und dem Entwicklungsbereich Urfeld (lokale Nahversorgungszentren) werden, resultierend aus den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes und den Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“, in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) gem. der „Wesselingener Sortimentsliste“ das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen.

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

Die Regelungen zum Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten 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 „Wesselingener 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, Sanitätswaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept (Kap. 7.5.2 - Sortimentszuordnung sowie Kap. 7.5.3.1 - Festlegen einer Sortimentsliste):

*„Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der relevanten B-Pläne sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel enthalten sind.“*

*„Die (...) Sortimentsgliederung stellt für die Stadt Wesseling einen Vorschlag aus Gutachtersicht dar, der für die zukünftige Genehmigungspraxis zugrunde gelegt werden kann. Diese Sortimentsliste für Wesseling wurde auf Basis der Begehung und Befragung erstellt und ist insofern stadtspezifisch als sie u. a. entsprechend der räumlichen Verteilung des Angebots in Wesseling abgeleitet wurde. (...). Der Vorschlag ist einer Diskussion im politischen Rahmen durchaus zugänglich. Allerdings muss bei einer Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag begründet werden, warum eine andere Einstufung vorgenommen wird.“*

Im Rahmen der Erarbeitung des „Masterplan Einzelhandel“ sind bereits Änderungen und Ergänzungen in die oben aufgeführte Sortimentsliste durch die Verwaltung eingeflossen und fachlich begründet worden. Eine gutachterliche Stellungnahme der überarbeiteten Sortimentsliste (im Rahmen der gutachterlichen Überprüfung des gesamten „Masterplan Einzelhandel“) hat die Änderungen und Ergänzungen als plausibel begründet und nachvollziehbar angesehen.

Die in den ausgewiesenen Gewerbegebieten vorhandenen Nutzungen (nicht zentrenrelevanter Groß- und Einzelhandel im Bereich Baustoffe, Verwaltung, Freilager, Zeitungsverlag, Stadtwerke) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig und von den Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel nicht betroffen. Lediglich die in den Gewerbegebieten befindlichen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt, Bekleidungs- Boutique) werden somit auf den vorhandenen und genehmigten Bestand mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Dies entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und der daraus hergeleiteten Zielvorgabe im „Masterplan Einzelhandel“ für den Umgang mit bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten (Kap. 3; S. 9):

*„Betriebe innerhalb dieser Gebiete sollen hinsichtlich ihrer vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente/ Randsortimente mittels geeigneter Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung baurechtlich auf ihren Bestand begrenzt werden bzw. darüber hinaus lediglich einen angemessenen Entwicklungsspielraum von 10% bis max. 15% der Gesamtverkaufsfläche erhalten, um das übergeordnete Ziel der Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche nicht zu konterkarieren.“*

## Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Von den Regelungen zum Einzelhandel unberührt bleibt der nicht zentrenrelevante Einzelhandel, der weiterhin in den Gewerbegebieten, sofern er nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, angesiedelt werden kann.

### Regelungen zum Einzelhandel für den vorhandenen Lebensmittel-Discounter (GE 2\*)

Für den im südlichen Plangebiet vorhandenen Lebensmittel- Discounter bedarf es einer Sonderregelung zum Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel, da dieser ausschließlich zentrenrelevante Sortimente führt (Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerieartikel, sowie wechselnde Aktionsware).

Im Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird für den Lebensmittel- Discounter gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen unter der Voraussetzung allgemein zulässig sind, dass das Hauptwarensortiment (mindestens 85 % der Verkaufsfläche) aus Lebensmitteln und Drogerieartikeln besteht. Auf maximal 15 % der Verkaufsfläche dürfen andere Nebensortimente wie auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden. Dieses Verkaufsflächenverhältnis basiert auf den Ergebnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme/ -analyse des im Jahr 2005 beauftragten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling. Davon unberührt bleiben natürlich die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Baugenehmigung.

Eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche ist ausgeschlossen, da der Lebensmittel- Discounter mit seinen 799 qm Verkaufsfläche (Baugenehmigung von Juli 2002) nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht Leipzig) bereits an der Obergrenze zur Großflächigkeit liegt (vgl. BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 – Urteil vom 24.11.2005). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. BauNVO 1990 in Gewerbegebieten allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig; sie sind ausnahmslos in Kern- und Sondergebieten zulässig. Somit ist eine Verkaufsflächenerweiterung sowohl nach altem als auch nach neu zu schaffendem Planungsrecht unzulässig.

### Regelungen zum Einzelhandel in den sonstigen Sondergebieten

Für die beiden im nördlichen Plangeltungsbereich vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden jeweils sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zum einen als Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und zum anderen als Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) ausgewiesen.

Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand durch die Ausweisung von Sondergebieten gesichert und ihnen auf Grundlage der Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“ angemessene Entwicklungs-/ Erweiterungsmöglichkeiten durch definierte Verkaufsflächenobergrenzen zugestanden werden. Eine Verkaufsflächenbeschränkung erfolgt auch für die vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente, um ein weiteres ungesteuertes quantitatives Ausdehnen zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten zu unterbinden und somit dem Schutz der Wesselingener Innenstadt und der lokalen Nahversorgungszentren in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Im „Masterplan Einzelhandel“ heißt es hierzu (Kap. 3, S. 8):

*„Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten können in gewissem Umfang (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche mit direktem Bezug zum Hauptsortiment, jedoch nur bis zu einer max. Verkaufsflächen-größe von 799 qm und nicht konzentriert auf ein einzelnes zentrenrelevantes Sortiment) auch außerhalb des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren der Stadt Wesseling zugelassen werden. Hierzu ist jedoch in jedem Fall ein Verträglichkeitsnachweis erforderlich, der die Zentrumschädlichkeit des Vorhabens widerlegt.“*

Die Festsetzung von Obergrenzen von Verkaufsflächen bei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist notwendig, um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hinreichend konkret vermeiden zu können und um dem Gebot des § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 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).

#### 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 ca. 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 qm Gesamt- VK  $\hat{=}$  10% = 1.380 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 „Wesseling 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 (Sortiments- Mix).

#### 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, Schallplatten/ CDs/ Videos und Küchenmöbel und Zubehör an. Im Obergeschoss befindet sich ein Küchenstudio nebst Ausstellung mit derzeit rd. 470 qm Verkaufsfläche. Beide Verkaufsbereiche werden gemein-

schaftlich 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 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 und „weiße Ware“). Hierzu bedarf es hier 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.

## **7. Inhalte des Bebauungsplans**

### 7.1 Textliche Festsetzungen

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 10 BauNVO i. V. m. §§ 8 bzw. 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

##### **A) Gewerbegebiete (GE 1)**

I. Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sich aus den Absätzen II. (ausnahmsweise zulässige Anlagen) und III. (unzulässige Betriebe und Anlagen) nichts anderes ergibt
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

- Anlagen, die der Abstandsklasse V. der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 -V B 5 - 8804.25.1) zugeordnet sind (Ifd. Nr. 79 bis 153), sofern ihr Emissionsverhalten dem Emissionsverhalten der Anlagen einer niedrigeren Abstandsklasse (Abstandsklassen VI. oder VII.; Ifd. Nr. 154 bis 212) entspricht
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III. Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen, die in der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW in den Abstandsklassen I. bis V. (Ifd. Nr. 1 bis 153) aufgeführt sind, sofern sich aus dem Absatz II. (ausnahmsweise zulässige Anlagen) nichts anderes ergibt

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

## **B) Gewerbegebiete (GE 2 und GE 2\*)**

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE 2 und GE 2\*) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

I. Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sich aus den Absätzen II. (ausnahmsweise zulässige Anlagen) und III. (unzulässige Betriebe und Anlagen) nichts anderes ergibt
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III. Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen, die in der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW in den Abstandsklassen I. bis VII. aufgeführt sind (Ifd. Nr. 1 bis 212)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1) ist integrativer Bestandteil des Inhalts der Bebauungsplan-Satzung (Anlage zur Plankarte).

Für den in der Plankarte mit dem Planzeichen 15.14. „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ gem. PlanzV 90 innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 als Gewerbegebiet GE 2\* definierten Bereich wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass

- Änderungen,
- Nutzungsänderungen und
- Erneuerungen

der vorhandenen Anlagen unter der folgenden Voraussetzung allgemein zulässig sind:

- Das Hauptwarensortiment (mindestens 85 % der Verkaufsfläche) besteht aus Lebensmitteln und Drogerieartikeln.
- Auf maximal 15 % der Verkaufsfläche dürfen andere Sortimente wie zentrenrelevante Sortimente gem. der aus dem Masterplan Einzelhandel resultierenden „Wesseling Sortimentsliste“ angeboten werden.

Unzulässig ist eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen. Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien.

### Zentrenrelevanter Einzelhandel im GE 1 und GE 2

Unzulässig in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 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, Sanitätswaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

### **C) 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.

### Zentrenrelevanter Einzelhandel im SO 1 und SO 2

Unzulässig in 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 („Wesseling Sortimentsliste“; Textfestsetzung 1. B).

Ausgenommen hiervon sind die bereits vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente in den 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

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahlen - GRZ - (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahlen - GFZ - (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauGB)
- max. Höhe der baulichen Anlagen bis zur Gebäudeoberkante (OK) in Metern über NN (§ 18 BauNVO)

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Sondergebiete (SO1 und SO2) und Gewerbegebiete (GE1) gilt:

GRZ	0,8	
GFZ	2,4	
Zahl der max. Vollgeschosse		IV
max. Höhe baul. Anlagen		OK 68,5 m über NN (SO1)
		OK 66,0 m über NN (SO2 und GE1)

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Gewerbegebiete (GE2) gilt:

GRZ	0,8	
GFZ	2,0	
Zahl der max. Vollgeschosse		III
max. Höhe baul. Anlagen		OK 65,5 m über NN

Für das im Plangeltungsbereich befindliche Gewerbegebiet (GE2\*) gilt:

GRZ	0,8	
GFZ	2,0	
Zahl der max. Vollgeschosse		II
max. Höhe baul. Anlagen		OK 63,5 m über NN

Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind in allen ausgewiesenen Baugebietsflächen von den Regelungen der max. Gebäudehöhen ausgenommen und dürfen diese überschreiten.

### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### **4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

### **5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**

Für einen entlang der Bundesautobahn BAB 555 sowie einen im westlichen Plangebiet liegenden Grünzug mit Baum- und Strauchbesatz wird eine in der Plankarte definierte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Planzeichen 13.2.2. der PlanzV 1990 festgesetzt. Der Bestand an Solitär-bäumen und Strauchwerk stellt eine räumliche Gliederung des Gebietes dar.

Entlang der Brühler Straße werden straßenbegleitend die vorhandenen Bäume sowie ein einzelner vorhandener Baum am Rande der privaten Grünfläche im südlichen Plangebiet gem. Planzeichen 13.2. der PlanzV 90 festgesetzt.

## 7.2 nachrichtliche Übernahmen

### **unterirdische Fernleitungstrasse**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist das Vorhandensein einer Mineralöl- Fernleitung bekannt, deren Trasse in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden ist (Planzeichen Nr. 8 der PlanzV 90).

Die Breite des Schutzstreifens beträgt beidseitig des Scheitelpunkts der Leitung je 5,0 m (Schutzstreifenbreite gesamt 10,0 m). Dieser wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert (Planzeichen Nr. 15.5. der PlanzV 90).

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 Um-

fangs 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 Verfarbungen 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, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, anzuzeigen, und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **Altlastenverdachtsflächen**

Die im Plangebiet 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
- Altablagerung AZ 70-9-05/14.20, Ablagerung an der Rodenkirchener 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 Bo-

den Schutzbehörde 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.

### **Dachentwässerung**

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

### **Versiegelung und Bodenaushub**

Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist, sofern keine Kontamination vorliegt, auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

## **8. Umweltbericht**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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.mit § 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 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 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, großflächige Parkplatanlagen) bebaut. Im nördlichen Plangebiet befinden sich zudem drei Wohnhäu-

ser. 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 7. Bebauungsplanänderung 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 (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) in ihrem Bestand gesichert werden.

Des Weiteren werden die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Brühler Straße sowie ein im südlichen Plangebiet liegender großkroniger Baum als Festsetzungen im 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 7. Bebauungsplanänderung 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 verbindlichen Bauleitplanung liegen nicht vor.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes 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 verbindlichen Bauleitplanung nicht vor.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes 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 Hauptverkehrswegen 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 des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße auf den Standort „Freizeitgelände Entenfang“ sind jedoch nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von dem Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 Änderungen zu erwarten, da der wesentliche Regelungsgehalt der Bebauungsplanänderung auf rechtlichen Aspekten in Hinblick auf die Anpassung der Gebietsfestsetzung auf Grundlage der BauNVO 1990 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 den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „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, Seite 28 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 („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) im Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung gesichert. Die im südlichen Plangebiet vorhandenen Grünflächen zur West- Devon- Straße werden mit der Ausweisung“ Private Grünfläche“ planungsrechtlich gesichert.

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

#### 8.3.4 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C) einschließlich der 6. vereinfachten Änderung und zu einem geringen Teil im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 1. und 3. Änderung.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist bereits heute eine Bebauung planungsrechtlich zulässig, die vom Maß der baulichen Nutzung etwa gleich hoch ist bzw. zum Teil hinter den aktuell vorgesehenen Planungsfestsetzungen zurück bleibt.

nördlicher Plangeltungsbereich:

<b>derzeitiges Planungsrecht</b>	<b>künftiges Planungsrecht</b>
- Gewerbegebiete (GE)	- Gewerbegebiete (GE 1) und
- max. 4 Geschosse	- Sondergebiete (SO1 und SO2)
- Grundflächenzahl 0,8	- max. 4 Geschosse
- Geschossflächenzahl 2,2	- Grundflächenzahl 0,8
- Baufenster durch Baugrenze über das gesamte Plangebiet	- Geschossflächenzahl 2,4
	- Baufenster durch Baugrenzen jeweils für definierte Bereiche

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher liegt in diesem Fall kein Eingriff im Sinne des Bauplanungsrechts vor.

Neu festgesetzt im nördlichen Plangebiet werden die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Brühler Straße sowie ein bereits vorhandener schmaler Vegetationsstreifen entlang der Bundesautobahn BAB 555 und ein davon abgehender, ins Plangebiet ragender Vegetationsstreifen, mit jeweils großkronigen Bäumen und Sträuchern (vgl. Kapitel 8.2.4 Schutzgut Pflanzen).

Für den südlichen Plangeltungsbereich wird anstelle des derzeit festgesetzten Mischgebietes (MI) ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, um das Planungsrecht an die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen und planerischen Zielkonzeptionen anzupassen. Insofern würde aufgrund der höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft für die Differenz dieser beiden Gebietskategorien notwendig.

südlicher Plangeltungsbereich:

<b>derzeitiges Planungsrecht</b>	<b>künftiges Planungsrecht</b>
- Mischgebiete (MI)	- Gewerbegebiete (GE 2 und GE 2*)
- max. 6 Geschosse	- max. 2 bzw. 3 Geschosse
- Grundflächenzahl 0,8	- Grundflächenzahl 0,8

- Geschossflächenzahl 1,1 bzw. 1,2	- Geschossflächenzahl 2,0
- Baufenster durch Baugrenze über das gesamte Plangebiet	- Baufenster durch Baugrenzen jeweils für definierte Bereiche

Der südliche Teil des Plangebietes ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich ein schmaler Grünstreifen nördlich der West- Devon Straße und ein darin befindlicher großkroniger Baum stellen ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Grünstrukturen dar, die im Rahmen geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grund der oben geschilderten Tatsache ist ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ somit faktisch nicht gegeben, so dass sich auch aufgrund der höheren Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes kein weiterer Ausgleichsbedarf durch den Verlust von Vegetationsstrukturen für die Bebauungsplanänderung ergibt.

Der Gesamtpunktwert für den südlichen Plangeltungsbereich nach dem fachlich anerkannten Biotopwertverfahren in Anlehnung an das Verfahren nach Adam, Nohl, Valentin (Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen – MURL) der vorhandenen o. a. Grünstrukturen beläuft sich auf 2.368 Biotopwertpunkte (Biotoptyp: Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten; Flächengröße 1.184 qm; Grundwert 2; Gesamtkorrekturfaktor 1; Gesamtwert 2).

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden künftig wie oben erwähnt der Grünstreifen an der West- Devon- Straße planungsrechtlich als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der vorhandene Baum als zu erhaltender Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB im Bebauungsplan gesichert.

Ferner sollen die vorhandenen Grünstrukturen im nordöstlichen Plangebiet (auf dem Grundstück der Stadtwerke Wesseling) planungsrechtlich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB festgesetzt werden.

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

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

#### 8.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

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

Da keine negativen Auswirkungen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ für Mensch und Umwelt ersichtlich

sind, wird die 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 des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

### 8.7 Monitoring

Nach § 4c 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 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 um-

weltrelevanter 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 Köln)
- Auswertung der Überwachungsmaßnahmen des Palmersdorfer Bachverbandes zum Gewässerzustand des nördlich des Plangebietes unterirdisch verlaufenden Palmersdorfer Baches

Die vorgeschlagenen Monitoring- Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der 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 des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sind aufgrund der vorhandenen, bereits bestehenden Baurechte auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne (Nr. 3/ 14 und Nr. 1/ 69) 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 des Bebauungsplanes im Wesentlichen rechtlich- klarstellenden Charakter haben und das Plangebiet weitestgehend 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>∅ Anpassung und Neuregelung der Baugebietskategorien gem. der BauNVO an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete)</li> <li>∅ 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>∅ Das gesamte Plangebiet ist bereits fast vollständig mit Gewerbebetrieben (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetriebe, klein- und großflächige Handelsbetriebe) bebaut.</li> <li>∅ Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Wertvolle Freiraum- oder Grünstrukturen sind nicht vorhanden.</li> <li>∅ Das Plangebiet liegt innerhalb eines verkehrlich stark frequentierten Bereichs zwischen der Rodenkirchener Straße, Brühler Straße und Bundesautobahn BAB 555.</li> <li>∅ Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Betriebsgelände der chemischen Industriefirma Basell Polyolefins.</li> <li>∅ 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 darstellungsnotwendige Grünflächen:	ca. 0,41 ha

### 9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht erforderlich.

### 9.3 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „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 des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entstehen keine weiteren Kosten.

### 9.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C) einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 1. und 3. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit dem Inkrafttreten der 7. Änderung aufgehoben.

## **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 \_\_.\_\_.2008 als Satzung beschlossenen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“.

Wesseling, den \_\_.\_\_.2008

Günter Ditgens  
Bürgermeister