

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung "Brühler-/ Rodenkirchener Straße" hier: Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. den §§ 3 (2), 4 (2) BauGB Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		26.09.2007	
Namenszeichen			
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey
Datum: 26.09.2007

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung "Brühler-/ Rodenkirchener Straße"

hier: Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. den §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz billigt die Auswertung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/ 14 7. Änderung "Brühler-/ Rodenkirchener Straße" gem. den §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.
2. Der in der Sitzung vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 3/ 14 7. Änderung "Brühler-/ Rodenkirchener Straße" wird zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) S. 1 BauGB beschlossen; der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung, einschließlich Umweltbericht, wird gebilligt.
3. Die Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sowie die Stellungnahmefrist der Behörden wird gem. § 4 a (3) S. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.
4. Im Rahmen der erneuten Auslegung des Planentwurfes sowie der Behördenbeteiligung können gem. § 4 a (3) S. 2 BauGB nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 über die eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 249/2006).

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB hat vom 28.06.2007 bis einschließlich 03.08.2007 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling stattgefunden. Die Behörden sind mit Schreiben vom 25.06.2007 über die öffentliche Auslegung des o.g. Planentwurfs gem. § 4 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung sind von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden insgesamt sechs Stellungnahmen eingegangen (1 privat; 5 Behörden), die Anregungen und/ oder Hinweise zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes enthalten.

I. Eingegangene Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden Anregungen eingegangen:

- a) Rechtsanwälte Lenz und Johlen als Bevollmächtigte der Firma E.H. Heitkamp, Gesellschaft für allgemeines Bauwesen GmbH & Co. KG, Rodenkirchener Straße 200, 50389 Wesseling (Fax vom 02.08.2007)
- a1: Die Fremdkörperfestsetzung im GE 2* für den bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi dient nicht dem vorhandenen Betrieb und stellt eine bislang nicht bestehende Sortimentsbeschränkung dar, da die Baugenehmigung auf „Einzelhandelsbetrieb, Verkauf von Waren aller Art“ lautet. Von dieser Sortimentsbeschränkung sollte abgesehen werden und zudem eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 qm ermöglicht werden. Ein entsprechender Bauantrag der Firma Aldi GmbH & Co KG ist bereits gestellt.
 - a2: Aus der Definition der Verkaufsfläche sollen die Flächen für Kinderbetreuung und Kundentoiletten herausgenommen werden, da sie weder der Verkaufsanbahnung noch der Verkaufsabwicklung dienen.
 - a3: Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 wird angeregt, die Errichtung des bereits beantragten Vollsortimenters planungsrechtlich zu ermöglichen, da es im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes dringend erforderlich sei. Dem Vollsortimenter käme auch eine Versorgungsfunktion für die westlich angrenzende Wohnbevölkerung zu. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Wesselinger Innenstadt seien, wie bereits vom Kläger im Klageverfahren angeführt, nicht zu befürchten.
 - a4: Im Gewerbegebiet GE 2 soll entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,4 erhöht werden.
 - a5: Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen Betriebserweiterungen um ca. 20% des genehmigten Bestands, bezogen auf die Verkaufs- und die Geschossfläche, ermöglicht werden.

II. Eingegangene Anregungen der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind fünf Stellungnahmen mit folgenden Anregungen und Hinweisen eingegangen:

- b) Straßen NRW; Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen, Regionalniederlassung Vile- Eifel, Bereich Landesstraßen (Schreiben vom 12.07.2007)

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es werden jedoch die folgenden Hinweise zur weiteren Beachtung vorgebracht:

- b1: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.
- b2: Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden.

- b3: Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluorizierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
- b4: Zur Landesstraße sind Beleuchtungen so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

c) Bezirksregierung Köln, Dez. 53, Umweltüberwachung (Schreiben vom 17.07.2007)

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Anregungen werden jedoch hinsichtlich der folgend aufgeführten Punkte gemacht:

- c1: Die textlichen Festsetzungen zu den Gewerbegebieten erscheinen mitunter schwer lesbar/ verständlich. Es wird daher angeregt, die Festsetzungen entsprechend der eingereichten Formulierungsvorschlägen zu ändern (Verzicht auf die vorgenommene Positiv- Ausweisung und Beschränkung auf eine reine Negativ- Ausweisung → hier: Verzicht auf die Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit und ausschließliche Festsetzung der unzulässigen Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten).
- c2: Die in den Gewerbegebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen, die in der zugrunde liegenden Abstandsliste des Abstandserlasses NRW als „Spalte 2- Anlagen“ (nach 4. BImSchV) aufgeführt sind (→ Kennzeichnung: „(2)“ in der 4. Spalte der Abstandsliste), sollen nicht generell durch die gewählten textlichen Festsetzungen zulässig sein.
- c3: Es wird angeregt, die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) auszuschließen, da sich auf dem gesamten Areal bereits „großes Freiflächengeschehen“ mit entsprechenden Emissionen vollzieht.

d) GVG; Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein- Erft (Schreiben vom 30.07.2007)

- d: Die in dem Übersichtsplan farblich markierten Erdgasleitungen (Anlage des Schreibens) sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insofern berücksichtigt werden, dass eine Überbauung nicht zulässig ist.

e) Straßen NRW; Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen, Autobahnniederlassung Krefeld, Bereich Bundesfernstraßen (Schreiben vom 30.07.2007)

- e1: Einer generellen Reduzierung der Anbauverbotszone im Bereich der nordöstlich gelegenen Stadtwerke Wesseling (Versatz der Baugrenze in die 40m- Anbauverbotszone) wird nicht zugestimmt. Für das Gebäude ist im seinerzeitigen Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahmegenehmigung durch das damalige Rheinische Autobahnamt Köln erteilt worden und somit ist es in seinem Bestand gesichert.
- e2: Der in der Anbauverbotszone angelegte Lagerplatz (Aufschüttung) bedarf ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- e3: Ferner wird um eine redaktionelle Korrektur in der Vorlage 249/2006 gebeten. Im Kapitel „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB“, Unterpunkt g) soll in der Überschrift das Wort „Bundesstraßen“ durch das Wort „Bundesfernstraßen“ ersetzt werden.

f) T-Com; Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 31.07.2007)

- f: Es wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Kabelnetz jederzeit möglich sein müssen.

2. Lösung

zu I. Auswertung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Den vorgebrachten Anregungen wird, mit einer Ausnahme, nicht gefolgt. Zu den fünf aufgelisteten Anregungen kann folgendes angeführt werden:

- zu a1: Die Fremdkörperfestsetzung für den vorhandenen Lebensmittel- Discounter Aldi im GE 2 (als GE 2* ausgewiesen) stellt aufgrund der gültigen Baugenehmigung per se keine Einschränkung des Betriebes dar. Durch die gültige Baugenehmigung genießt der Betrieb insofern Bestandsschutz, als dass er alle Vorhaben, die von der bestehenden Baugenehmigung gedeckt sind, verwirklichen kann. Da die gültige

Baugenehmigung eine Sortimentsänderung zulässt, würde der durch die Baugenehmigung begründete Bestandsschutz durch die vorgesehene Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO nicht beseitigt werden. Einschränkungen für den Betrieb sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen insofern nicht begründet.

Die mit der Fremdkörperfestsetzung verfolgte Zielsetzung basiert im wesentlichen darauf, dass gemäß textlicher Festsetzung zentrenrelevanter Einzelhandel in den ausgewiesenen Gewerbegebieten unzulässig ist. Gemäß der „Wesseling Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft („Masterplan Einzelhandel“). Da der im Bereich des GE 2 befindliche Lebensmittel- Discounter Aldi jedoch einen erheblichen Flächenanteil einnimmt (ca. 20 % der gesamten GE 2- Fläche), wäre die ausgewiesene Gebietskategorie (Gewerbegebiet mit Ausschluss zentrenrelevanter Betriebe) planerisch nicht eindeutig erkennbar bzw. in sich nicht gänzlich widerspruchsfrei.

Zudem soll mit dem Bebauungsplan langfristig das Ziel verfolgt werden, den Standort nicht als Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln, die bis dato vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand jedoch zu sichern und ihnen gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zuzugestehen. Insofern orientieren sich die Festsetzungen in allen ausgewiesenen Gebietskategorien (SO 1, SO 2, GE 1, GE 2, GE 2*) am vorhandenen und genehmigten Bestand mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten. Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Verkaufsflächenerweiterungen sind jedoch für den vorhandenen Discounter ausgeschlossen, da seine Verkaufsflächengröße von 799 qm bereits an der Grenze zur Großflächigkeit liegt. Eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO, die sich an dem tatsächlich vorhandenen Bestand orientiert, stellt ein legitimes Planungsziel dar und ist im Ergebnis nicht abwägungsfehlerhaft. Der Anregung kann insoweit nicht gefolgt werden.

Die vorgeschlagene Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 qm Verkaufsfläche würde aus dem Vorhaben einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) BauNVO machen, der ohnehin nur in einem Kern- oder Sondergebiet und nicht im Gewerbegebiet zulässig wäre. Intention des Ordnungsgebers ist es jedoch, ein wohnverträgliches Gewerbegebiet mit sinnfälligen Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe und potenziellen Erweiterungsflächen zu entwickeln und diesen eben nicht zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel auszubauen bzw. zu etablieren. Dies würde ohnehin den Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes sowie den Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“ deutlich entgegenstehen. Ein vom Fachbereich Bauaufsicht abgelehntes und vom Antragsteller beklagtes vergleichbares Vorhaben im selben Plangebiet (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.600 qm Verkaufsfläche) wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichts Köln im April 2007 bestätigt. Der Anregung kann insoweit ebenso wenig gefolgt werden.

- zu a2: Der Anregung wird gefolgt und die Kundentoiletten sowie die Flächen für die Kinderbetreuung aus der Definition der anzusetzenden Verkaufsfläche herausgenommen, wengleich das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil von November 2005 die Einschätzung des Verwaltungsgerichtshofes stützt, dass gewisse Bereiche, die nicht primär dem Verkauf dienen (hier bezogen auf Windfang und Kassenvorraum), dennoch zur Verkaufsfläche hinzugezogen werden müssen, da sie in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes prägen.

Kundentoiletten sowie die Flächen für die Kinderbetreuung dienen primär jedoch der Attraktivierung des Betriebes. Da es ihnen jedoch in der Regel an der städtebaulichen Ausprägung mangelt, kann der Anregung gefolgt und die Definition entsprechend gekürzt werden. Der dadurch hinzugewonnene Spielraum für weitere Verkaufsflächen bewegt sich im zu vernachlässigenden Bereich.

- zu a3: Das Verwaltungsgericht Köln hat bereits mit Urteil vom 02.04.2007 den streitgegenständlichen Lebensmittelvollsortimenter als unzulässig angesehen. Insofern stehen die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE 2 einem derartigen Vorhaben korrekterweise entgegen. Zudem handelt es sich bei dem Gewerbegebiet gerade nicht um einen ausgewiesenen Einzelhandelsstandort, der zudem durch die vorgenommene Bauleitplanung explizit auch nicht in diese Richtung entwickelt werden soll.

Der Lebensmittelvollsortimenter übernimmt zwar auch eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche; aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, der geplanten Größe und der hohen Anzahl an beantragten Stellplätzen übernimmt er jedoch überwiegend eine übergemeindliche Versorgungsfunktion und speziell keine Nahversorgungsfunktion. Sowohl nach altem Bauplanungsrecht (B-Plan Nr. 3/ 14 Blatt C) als auch nach neu zu schaffendem Bauplanungsrecht (B-Plan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“) wäre er bauplanungsrechtlich unzulässig.

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt gerade das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Wesseling Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern, damit sich das Gewerbegebiet nicht weiter zu einem reinen nicht integrierten Einzelhandelsstandort entwickelt. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und dem darauf aufbauenden „Masterplan Einzelhandel“, der vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist. Die Verwirklichung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort würde den Aussagen und Entwicklungs-

vorgaben des „Masterplan Einzelhandel“ komplett entgegenstehen und die konzeptionelle Planung konterkarieren.

Ob durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Wesseling oder in angrenzenden Kommunen hervorgerufen werden, ist unerheblich, da das Vorhaben bereits aus anderen Gründen bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Negative Auswirkungen sind bei dieser Größenordnung jedoch zu erwarten, was sich schon allein aus der Regelvermutung des § 11 (3) Nr. 2 S. 3 BauNVO 90 ableitet (Geschossfläche mehr als 1.200 qm → 800 qm Verkaufsfläche nach höchstrichterlicher Rechtsprechung). Der Anregung kann somit in mehrfacher Hinsicht nicht gefolgt werden.

- zu a4: Die Bestimmung der Grundflächenzahl entsprechend den Vorgaben des § 17 BauNVO erfolgt anhand von Obergrenzen, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Ein Unterschreiten aufgrund einer verfolgten städtebaulichen Konzeption ist der Gemeinde jedoch unbenommen; lediglich an das Überschreiten werden weitere, nach § 17 (2) BauNVO normierte Anforderungen gestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE 2 und GE 2* reduziert, um auf die südlich angrenzende potenzielle Wohnbaufläche mit der Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im Sinne eines abgestuften Nutzungskonzeptes angemessen zu reagieren und so die Schutzwürdigkeit der potenziellen Wohnnutzung zu wahren.

Durch die ausgewiesene bebaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (entspricht den Obergrenzen der BauNVO) und einer Geschossflächenzahl von 2,0 (Reduktion um ca. 16% von 2,4 auf 2,0) werden weitreichende Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund der daran anschließenden potenziellen Wohnbebauung nicht als unnötige Einschränkung anzusehen sind. Der Anregung der Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 wird somit nicht gefolgt.

- zu a5: Die Entwicklungsmöglichkeiten der zentrenrelevanten Randsortimente auf einen definierten Anteil gemessen an der Gesamtverkaufsfläche entspricht den Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Hierin heisst es, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten bzw. an nicht integrierten Standorten hinsichtlich ihrer zentrenrelevanten Randsortimente auf eine Größenordnung von 10 bis 15 % beschränkt werden sollen, um das übergeordnete Ziel der Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche nicht zu konterkarieren (vgl. „Masterplan Einzelhandel“, Kap. 3, S. 9 sowie zugehörige Fußnote Nr. 6).

Dieser Entwicklungsspielraum wird gerade vor dem Hintergrund der bereits hohen Verkaufsflächengrößen als städtebaulich vertretbar angesehen und stellt angemessene Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten dar. Im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept heisst es hier: „Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf einen Anteil von rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen.“ (EH- Konzept, S. 93). Bei einem geforderten 20 %igen Entwicklungsspielraum hätte dies sicherlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling. Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.

Die Erweiterungsmöglichkeit der Geschossfläche ist nicht (ohne weiteres) möglich, da sich die Geschossflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO bereits an der definierten Obergrenze von 2,4 befindet. Die Obergrenzen dürfen gem. § 17 (2) BauNVO nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Besondere städtebauliche Gründe liegen jedoch nicht vor, da die möglichen Vorhaben, inklusive der eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten, im Rahmen der vorgegebenen Festsetzungen verwirklicht werden können. Der Anregung kann somit ebenfalls nicht gefolgt werden.

zu II. Auswertung der eingegangenen Anregungen der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

zu b) Straßen NRW; Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen, Regionalniederlassung Vile- Eifel, Bereich Landesstraßen

- zu b1 - b4: Die vorgebrachten Hinweise bedürfen keiner Regelungen im Bebauungsplan, sondern sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen anderer Genehmigungsverfahren des Fachplanungsrechts (z.B. immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren) zu beachten.

zu c) Bezirksregierung Köln, Dez. 53, Umweltüberwachung

- zu c1: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Textfestsetzungen werden klarstellend, mit einer geringfügigen Inhaltsänderung, angepasst, so dass in den Textfestsetzungen zu den Gewerbegebieten im Passus der allgemein zulässigen Nutzungen Textkürzungen und im Passus der unzulässigen Nutzungen

Textergänzungen vorgenommen werden. Die grundsätzliche Struktur/ Aufbau der Textfestsetzungen bleibt jedoch in der bereits vorliegenden Form bestehen; nach Einschätzung des Fachbereichs Stadtplanung und einer zusätzlichen juristischen Prüfung der Textfestsetzungen ist sowohl der Aufbau als auch der Inhalt eindeutig und verständlich definiert. Zudem orientiert sich die Festsetzungsart am vorgegebenen Duktus der BauNVO (Beschreibung der Gebietskategorie nach: 1. allgemein zulässig, 2. ausnahmsweise zulässig, 3. unzulässig) und folgt somit einem logischen, der rechtlichen Systematik angepassten Aufbau.

- zu c2: Die Anregung der Fachbehörde hinsichtlich der generellen Unzulässigkeit der Immissionsschutzanlagen ist nicht eindeutig interpretierbar. Das Anliegen ist in einem Gesprächstermin mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Bezirksregierung Köln sowie in mehreren Telefonaten ausführlich erörtert worden. Dabei stellte sich heraus, dass der Fachbereich Stadtplanung nebst hinzugezogener juristischer Beratung eine andere juristische Auffassung/ Auslegung zu der aufgeworfenen Problematik vertritt als das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln. Zur abschließenden Klärung ist ein weiterer Gesprächstermin anberaumt worden, in dem sich im wesentlichen auf die abschließenden Regelungsinhalte der Textfestsetzungen verständigt wurde. Das Ergebnisprotokoll der Besprechung ist allen Beteiligten zugestellt worden.

Dem Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln sind im Nachgang des o.g. Termins mit Schreiben vom 04.09.2007 die angepassten Textfestsetzungen mit der Bitte um erneute Stellungnahme übersandt worden. Mit Schreiben vom 12.09.2007 bestätigt die Bezirksregierung, dass die nun beabsichtigten Textfestsetzungen zum Immissionsschutz rechtlich nicht zu beanstanden sind. Zur Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wird jedoch erneut angeregt, die die Gewerbegebiete betreffenden Formulierungen gem. den vorgebrachten Vorschlägen anzupassen. Der erneut vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt, da, wie im ersten Spiegelstrich (zu c1) bereits umfassend beschrieben, klarstellende Änderungen auf Anregung des Dezernats 53 eingeflossen sind und nach fachlicher Einschätzung keine Notwendigkeit zur weiteren Anpassung oder sonstige Vorteilhaftigkeit besteht.

- zu c3: Der Anregung, die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen als unzulässig auszuweisen, wird gefolgt. Da im gesamten Gewerbegebiet keine Betriebsleiterwohnungen vorhanden und nach der Art der vorhandenen Nutzungen zudem auch nicht nötig sind, und um auch künftig keine Spannungen oder Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten mit unterschiedlichen Schutzansprüchen (Wohnen und gewerbliche Nutzung) zu verursachen, werden in den Gewerbegebieten die sonstigen Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) als unzulässige Nutzung festgesetzt.

zu d) GVG; Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein- Erft

- zu d: Die in nord- südlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufende lokale Gasversorgungsleitung befindet sich in Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ist somit bauplanungsrechtlich keiner Überbauung zugänglich. Zudem sind gem. textlicher Festsetzung auch Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Anregung ist somit bereits in angemessener Weise berücksichtigt worden.

zu e) Straßen NRW; Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen, Autobahnniederlassung Krefeld, Bereich Bundesfernstraßen

- zu e1: Der Anregung des Straßenbaulastträgers wird gefolgt und die Baugrenze im Bereich des Gebäudes der Stadtwerke Wesseling zurückgenommen, so dass die allgemeinen Vorschriften des § 9 Fernstraßengesetz (40,0m Anbauverbotszone zur Bundesautobahn) gewahrt bleiben. Die Baugrenze verläuft nunmehr durch das Gebäude, so dass der östliche Gebäudeteil zu einem geringen Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Anbauverbotszone liegt.

Durch die erteilte Ausnahmegenehmigung des damals zuständigen Rheinischen Autobahnamtes Köln erfährt die Nutzung des Gebäudes durch die Rücknahme der Baugrenze keine Einschränkungen, da es mit der erteilten Ausnahmegenehmigung formal und materiell rechtmäßig errichtet wurde. Notwendige Instandhaltungs-, Erneuerungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind auch weiterhin zulässig. Erweiterungsmaßnahmen wären in jedem Fall (auch ohne die Zurücknahme der Baugrenze) nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich.

Insofern wird mit der Zurücknahme der Baugrenze dem Umstand Rechnung getragen, dass durch eine kommunale Satzung (hier: Festsetzungen im Bebauungsplan) nicht darüber stehendes Bundesrecht (hier: bundeseinheitliche Abstandsregelungen zu Bundesautobahnen) außer Kraft gesetzt wird.

- zu e2: Der in der Anbauverbotszone angelegte Lagerplatz ist nicht mittels Bauleitplanung zu regeln, sondern unterliegt der ordnungsbehördlichen Vorgehensweise. Der Bebauungsplan weist hier explizit die Anbauverbotszone sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Der Eigentümer der Fläche hat jedoch bereits nach eigener Auskunft Kontakt mit dem Straßenbaulastträger aufgenommen, um mögliche Regelungen vorzunehmen, so dass ein ordnungsbehördliches Einschreiten von Seiten der Stadt Wesseling zunächst nicht notwendig erscheint.
- zu e3: Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die redaktionelle Korrektur der Vorlage Nr. 249/2006 ist nicht möglich, da die Sitzungsvorlagen in der seinerzeit vorgelegten Form beraten und beschlossen wurden. In dieser Form sind sie auch freigegeben, archiviert und ins Ratsinformationssystem der Stadt Wesseling eingestellt worden. Eine nachträgliche Änderung wäre rechtlich nicht möglich.

Zudem würde es sich lediglich um eine rein redaktionelle Änderung handeln, die keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis hätte. Insofern wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Vorlage Nr. 249/2006, S. 7, in der Überschrift zu Punkt g) richtigerweise „Bereich Bundesfernstraßen“ und nicht „Bereich Bundesstraßen“ stehen müsste. Gleiches gilt, wenn auch nicht angemerkt, bereits auf S. 4, in der gleichlautenden Überschrift zu Punkt g).

zu f) T-Com; Deutsche Telekom AG

- zu f: Die Medienleitungen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht notwendig.

Vorschlag der Verwaltung

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und den von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen sollte eine erneute Offenlage durchgeführt werden. Gem. § 4 a (3) BauGB muss der Entwurf eines Bauleitplans erneut offengelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt werden, wenn dieser nach der formalen Offenlage gem. § 3 (2) BauGB geändert oder ergänzt wird.

Die vorgenommenen Änderungen erscheinen städtebaulich sinnvoll und tragen zu einer qualitätssteigernden Bauleitplanung bei. Zudem sollte schon aus Gründen der Rechtssicherheit der vorliegenden Bauleitplanung eine erneute Offenlage mit den eingearbeiteten Änderungen durchgeführt werden, damit der Bebauungsplan einer rechtlichen Überprüfung im Rahmen einer möglichen Normenkontrolle beim Oberverwaltungsgericht NRW standhält und nicht wegen eines Verfahrensfehlers beanstandet werden kann.

Ferner wird aufgrund der klar begrenzten Änderungen vorgeschlagen, die erneute Offenlage angemessen auf zwei Wochen zu verkürzen und nur noch Stellungnahmen zu den ergänzten oder geänderten Teilen des Bebauungsplanes zuzulassen.

3. Alternativen

Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens wird keine Alternative zur erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht.

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“
- Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ (Entwurf, Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Abstandserlass NRW
- Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf)

Anmerkung

Die Fraktionen erhalten je eine Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ im Maßstab 1:1.000 (Entwurf)