

**Stadt Wesseling, 61 / Stadtplanung** **März 2008**  
**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 1/107 „Saint Gobain“ gemäß § 10 Abs.4 BauGB**

## **1 Anlass**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch den bestehenden Betrieb Saint Gobain (Schleifmittelproduktion) genutzt.

Auf Grund der innenstadtnahen Lage mit der unmittelbaren Nachbarschaft von bestehenden Wohnnutzungen zum Betriebsstandort Saint Gobain und der städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Wesseling sind den Aspekten des Immissionsschutzes und der Nutzungsverträglichkeit von Industrie / Gewerbe / Wohnen besondere Bedeutung beizumessen. Diese Problematik gewinnt besondere Bedeutung, da die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den bestehenden Betrieb und seine Entwicklungswünsche nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Zur Sicherung des bestehenden Betriebes - unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzungen einerseits und der Entwicklungsperspektiven des Betriebes andererseits - sind somit eine Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig geworden.

## **2 Verfahrensablauf und abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1/107 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz am 16.08.2006 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 30.08.2006 im Amtsblatt der Stadt Wesseling.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 15.08.2007 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 12.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Wesseling. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- Ergänzung des Hinweises „Abfallwirtschaft, Bodenschutz“
- Redaktionelle Anpassung der Hinweise „Kampfmittelbeseitigung“ und „Denkmalschutz“
- Aufnahme der Nachrichtlichen Übernahmen (Text und Plankarte) „Unterirdische Hauptversorgungsleitungen“ und „Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn“
- Ausschluss der Wohnnutzungen in den GE- und GI-Gebieten und Anpassung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe gemäß Abstandserlass

Die Planung konnte am 25.09.2007 im Infomobil in der Birkenstraße eingesehen werden. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 20.09.2007 bis 19.10.2007. Am 09.10.2007 fand die Bürgerversammlung im neuen Rathaus der Stadt Wesseling statt. Im Rahmen der Bürgerversammlung erfolgten keine Stellungnahmen.

Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 17.01.2008 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 30.01.2008 im Amtsblatt der Stadt Wesseling. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.02.2008 bis 07.03.2008. Zu berücksichtigende Stellungnahmen erfolgten nicht.

## **3 Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Auswirkungen werden folgendermaßen beschrieben:

Bei dem Planvorhaben handelt es sich weitgehend um eine Sicherung der Bestandssituation. Planungsrechtlich sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch das

Planvorhaben zu verzeichnen. Gegenüber der zulässigen Nutzung wird die GRZ beibehalten, die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt geringfügig reduziert. Zusätzlich werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Auswirkungen des Betriebes werden durch Festsetzungen (Abstandsklassen und Lärmkontingente) geregelt (Verschlechterungsverbot). Durch den Wegfall des bisher rechtskräftig festgesetzten Mischgebiets kommt es zu kleinteiligen Verbesserungen für das Wohnen. Potenzielle Belastungen werden damit vermieden.

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Antragsverfahren greifen fachbehördliche Überprüfungen und spezifische Maßnahmen zur Minderung potenzieller Beeinträchtigungen bei Umsetzung der städtebaulich vorbereitenden Planung. Aus fachgutachterlicher Sicht sollte in diesem Zusammenhang insbesondere dem Erhalt von Altbäumen und Baumgruppen sowie dem Schutz vor Emissionen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Der Umweltbericht fasst zusammen:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/107 „Saint Gobain“ werden bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen planungsrechtlich neu geordnet. Der landschaftsökologische Wert des Plangebietes ist aufgrund bestehender Bebauung und überwiegend intensiver gewerblicher Nutzung im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze entwickelten sich in den letzten 15 bis 20 Jahren auf Flächen, die für die Erweiterung des bestehenden Betriebs Saint-Gobain vorgehalten wurden und sind durch industrielle Nutzung vorbelastet. Insbesondere gestalterisch ansprechend sind parkartige Altbaubestände im Zentrum des Betriebsgeländes. Eine Erweiterung der Nutzungen oder weitere Flächeninanspruchnahmen durch den Bebauungsplan Nr. 1/107 erfolgen nicht, da diese bereits heute aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 zulässig sind.

Im Plangebiet bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Ein Großteil bestehender Gehölzflächen wird als Grünfläche bzw. zum Erhalt festgesetzt. Damit werden im Plangebiet rd. 15% zusammenhängender Vegetationsflächen dauerhaft gesichert. Neben ihrer gestalterischen Wirkung bieten der parkartige Grünzug und die Gehölzbrachen auch Rückzugsnischen für Brutvögel und Kleinsäuger.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen wird auf das externe Gutachten des Büros ADU cologne (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/107 Saint Gobain 2007) verwiesen. Hinsichtlich der Emissionen von Luftschadstoffen im Industriegebiet wird vorausgesetzt, dass es im Rahmen eines BImSchG-Verfahrens zu einer Beurteilung und ggf. Beschränkung kommt, so dass nachhaltige Umweltbeeinträchtigungen vermieden werden können.

Kampfmittel, Bombentrichter und Denkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Bebauungsplan werden Hinweise über die Meldepflichten bei Funden von Kampfmitteln und Denkmälern aufgenommen.

#### **4 Satzungsbeschluss und Rechtskraft**

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt in seiner Sitzung am 22.04.2008 den Bebauungsplan als Satzung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/107 „Saint Gobain“ mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.