



# **STADT WESSELING**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 1/58B - AUFHEBUNG**

**in Wesseling**

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: 23.10.2017

Im Auftrag der  
Südwestdeutschen Immobilien Anlage GmbH  
(SWIA)

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**  
**Linzer Straße 31 · 50939 Köln**  
**Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22**

**STADT WESSELING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/58B - AUFHEBUNG****BEGRÜNDUNG****TEIL A – ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Planungsanlass .....	4
2.2.	Planerfordernis .....	5
2.3.	Verfahren .....	5
2.4.	Geltungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Flächennutzungsplan .....	6
3.2.	Bebauungsplan Nr. 1/58B .....	6
3.3.	Angrenzende Bebauungspläne .....	7
3.4.	Sanierungssatzung.....	8
3.5.	Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB .....	8
3.6.	Integriertes Handlungskonzept .....	8
3.7.	Seveso-III-Richtlinie .....	8
<b>4.</b>	<b>Städtebaulicher Rahmen nach § 34 BauGB .....</b>	<b>8</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Bauweise .....	9
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.5.	Erschließung .....	10
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen.....</b>	<b>10</b>

## TEIL B – UMWELTBERICHT

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>11</b>
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele .....	11
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	11
1.2.1. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz.....	11
1.2.2. Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz.....	12
1.2.3. Bundesimmissionsschutzgesetz.....	13
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>13</b>
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	13
2.1.1. Naturräumliche Gliederung.....	13
2.1.2. Schutzgut Mensch.....	13
2.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	14
2.1.4. Schutzgut Boden .....	14
2.1.5. Schutzgut Wasser .....	14
2.1.6. Schutzgut Luft und Klima.....	15
2.1.7. Schutzgut Landschaft und Erholung .....	15
2.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
2.4. In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	16
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>16</b>
3.1. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	16
3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	16
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	17

## TEIL A – ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1/58B im Stadtteil Wesseling wird durch die Bebauung östlich der Pontivystraße (einschließlich des Alten Rathauses), die Blockbebauung südlich der Kölner/Bonner Straße und die Bebauung östlich der Straße „An St. Germanus“ begrenzt.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Da die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 1/58B (Realisierung Rathaus und Alfons-Müller-Platz) aus dem Jahr 1970 im Wesentlichen erreicht sind und im Bereich der Platzrandbebauung, in die der Bebauungsplan mit der Festsetzung „öffentliche Platzanlage“ bzw. „Straße“ hineinragt, nicht weiterverfolgt werden sollen, wird eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B angestrebt. Insbesondere die im Bebauungsplan Nr. 1/58B festgesetzte Straße im südlichen Platzbereich ist durch die aktuellen Ziele der Verkehrsplanung als Planungsziel überholt.

Die Aufhebung betrifft im Wesentlichen das Rathaus-Grundstück (Flurstück 747), die Flurstücke Nr. 1214, 1234 und 1235 mit den Adressen Bahnhofstraße 23, Alfons-Müller-Platz 1 und 3 sowie ein kleines Teilstück der Bahnhofstraße vor dem Alten Rathaus (Teilflächen der Flurstücke 709, 746, 1269 und 1348) sowie das Flurstück 672. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Wesseling, Flur 8 und 21.

Der restliche Geltungsbereich (insbesondere die Gebäude mit den Adressen Pontivystraße 11 - 17 und An St. Germanus Nr. 9 – 17) ist durch jüngere Bebauungspläne überplant:

Die Gebäude entlang der Straße „An St. Germanus“ liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1/58D (Rechtskraft 1972). Das Teilstück der Bahnhofstraße östlich des Gebäudekomplexes Pontivystraße 11 – 17 (nördlich des Alten Rathauses) ist eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1/58E (Rechtskraft 1974).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B soll in dem in Abbildung 1 dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans (Aufhebungsbereich) eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB möglich werden. Die angrenzenden Bebauungspläne bleiben rechtskräftig.

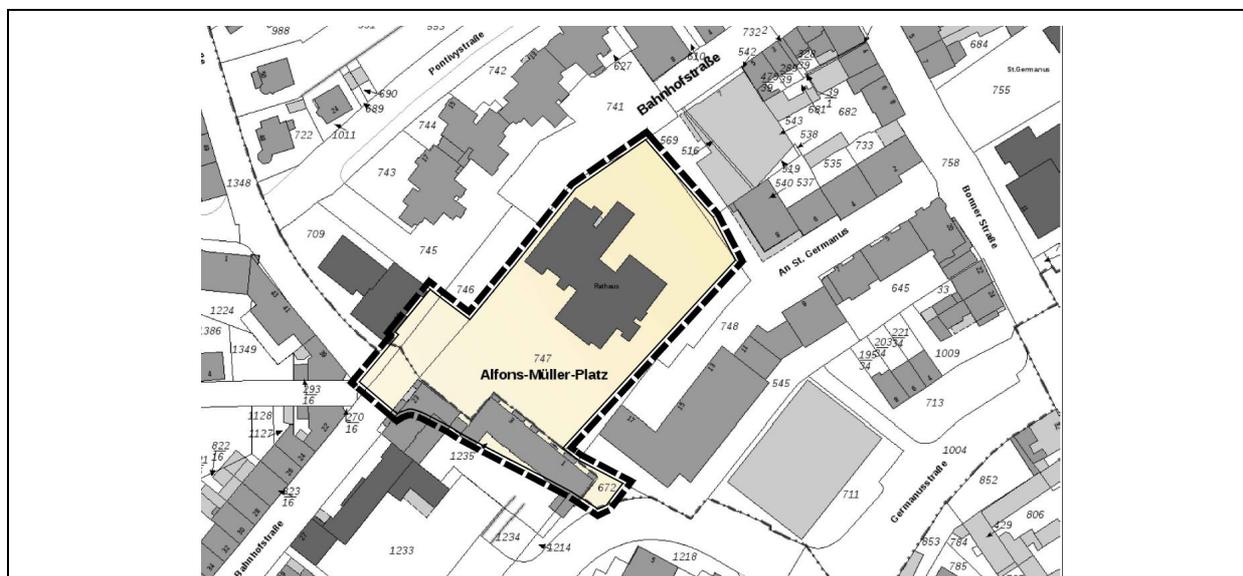


Abbildung 1: Teilfläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/58B in der ALK o. M., die nicht durch jüngere, rechtskräftige Bebauungspläne überlagert wird.

#### 2.1. Planungsanlass

Die bestehenden Gebäude Bahnhofstraße 23 sowie Alfons-Müller-Platz 1 und 3 liegen überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/58B (Rechtskraft 1970), widersprechen aber der hier getroffenen Festsetzung „Straße/öffentliche Platzanlage“.

Der neue Eigentümer der genannten Gebäude beabsichtigt eine Nutzungsänderung von Dienstleistungen bzw. Praxen im 1. Obergeschoss zu Wohnnutzung, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B planungsrechtlich möglich wird.

## **2.2. Planerfordernis**

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/58B sind planungsrechtlich auf Grundlage der Festsetzungen zu beurteilen. Sowohl bauliche als auch Nutzungsänderungen der Gebäude mit den Adressen Bahnhofstraße 23, Alfons-Müller-Platz 1 und 3 sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Die Erteilung einer Befreiung von der „Straßen-Festsetzung“, innerhalb derer die angeführten Wohn- und Geschäftshäuser liegen, widerspricht den Grundzügen der Planung und ist somit unzulässig.

## **2.3. Verfahren**

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung. Das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 1/58B erfolgt im Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung.

## **2.4. Geltungsbereich**

Die Aufhebung betrifft den festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/58B (siehe Anlage Geltungsbereich).

Da die Bebauungspläne Nr. 1/58D und Nr. 1/58E den Bebauungsplan Nr. 1/58B in Teilbereichen überplanen, trifft die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB künftig nur für eine Teilfläche zu (siehe Abbildung 1).

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1/58B, der von der Aufhebung betroffen ist, Flächen für Gemeinbedarf mit dem Plansignet „öffentliche Verwaltung“ sowie „Fußgängerzone“ im Bereich des Alfons-Müller-Platzes dar.

Der Bereich liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel (2006) beschlossenen Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum (Innenstadt)“.

#### 3.2. Bebauungsplan Nr. 1/58B

Der Bebauungsplan Nr. 1/58B wurde am 28.04.1970 genehmigt. Gesetzliche Grundlagen waren das Bundesbaugesetz in der Fassung von 1960 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet ein Sondergebiet „Rathaus mit Vorplatz“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Größe der mit Baulinien definierten Grundfläche (überbaubare Fläche) und die Zahl der Vollgeschosse (II, VII, IX, X) zwingend festgesetzt. Die umgebenden Flächen sind als öffentliche Platzanlage bzw. Straße festgesetzt.

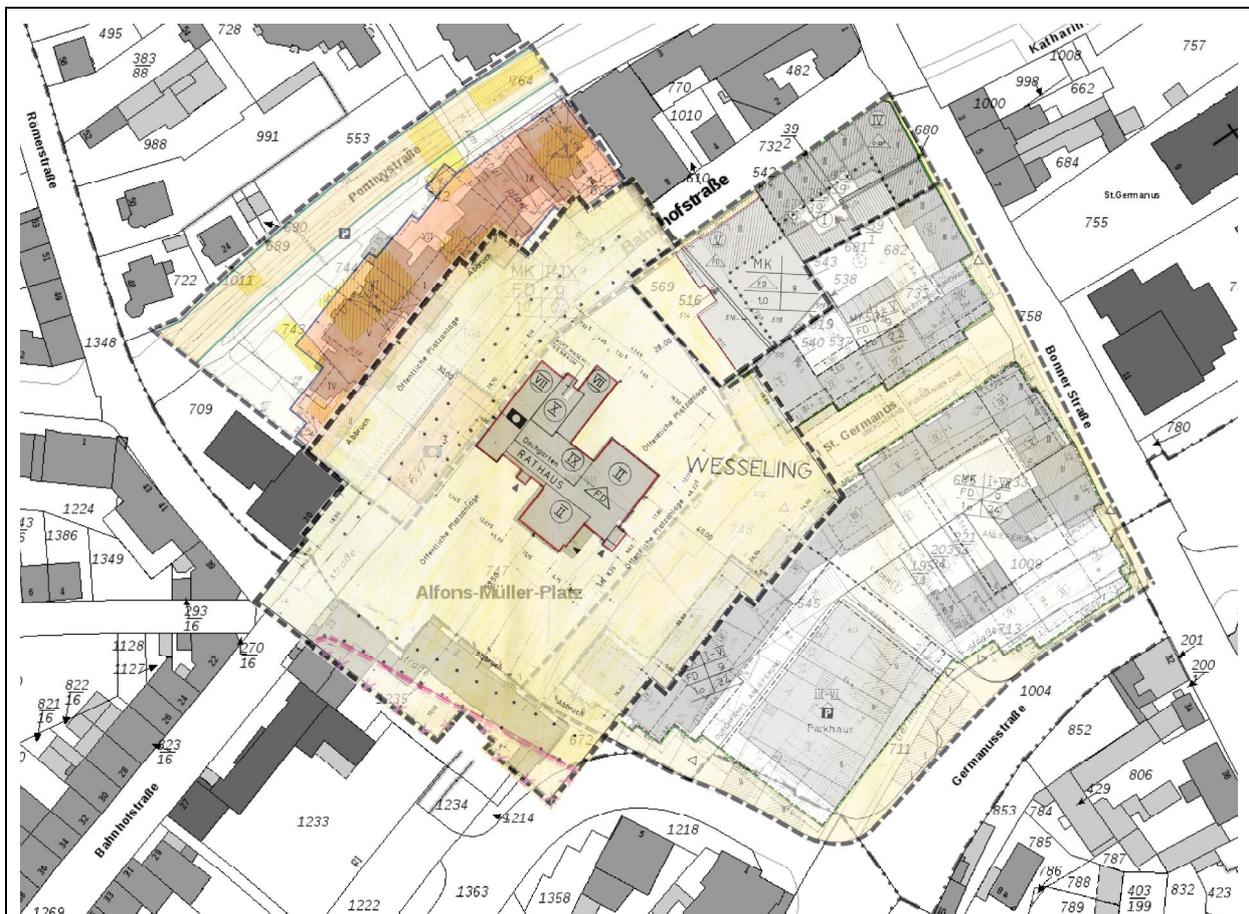
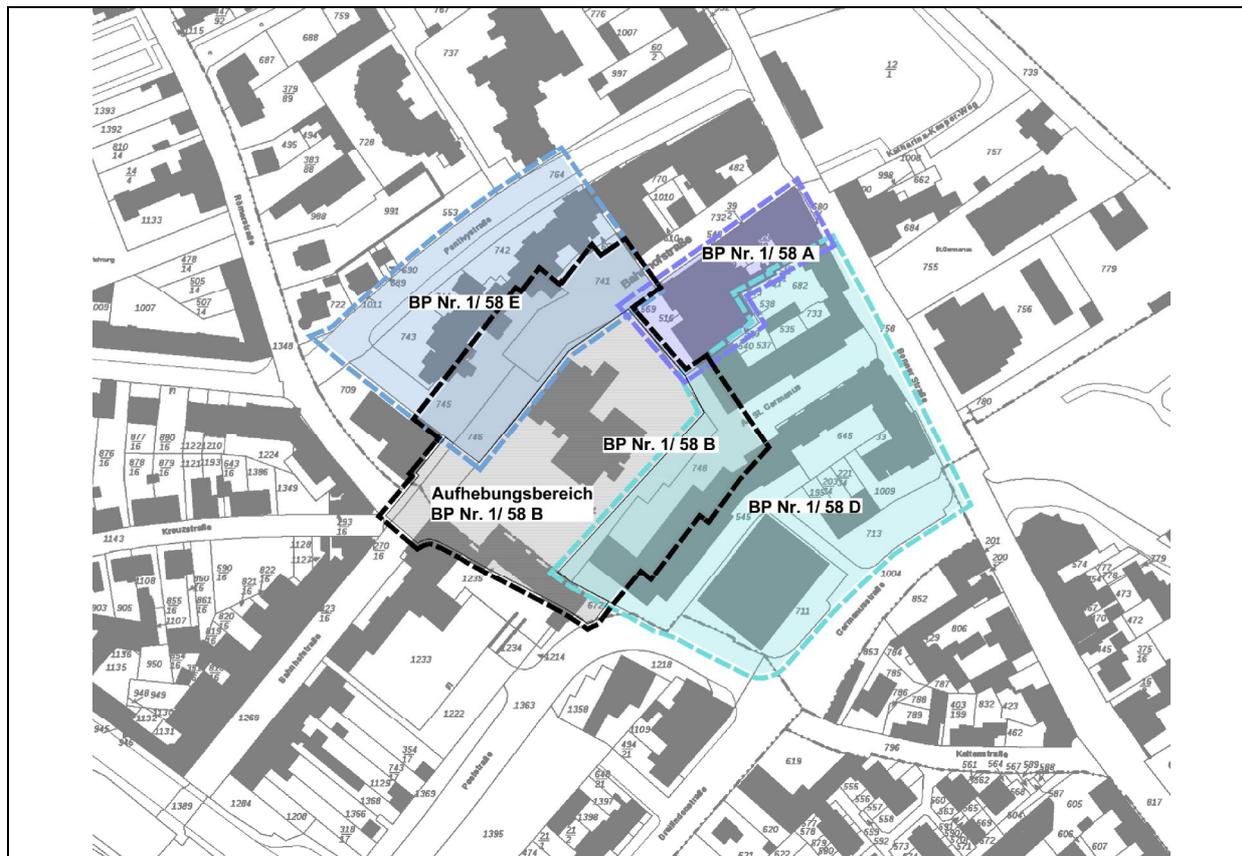


Abbildung 2: Rechtspläne rechtskräftiger Bebauungspläne im Rathausumfeld in der ALK o. M..  
Im Vordergrund: Bebauungsplan Nr. 1/58B

### 3.3. Angrenzende Bebauungspläne



**Abbildung 3: Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne im Rathausumfeld in der ALK o. M.. Im Vordergrund: aufzuhebender Bebauungsplan Nr. 1/58B**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B bleiben die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1/58D und 1/58E, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/58B teilweise überplanen, sowie der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1/58A weiterhin gültig.

Der **Bebauungsplan Nr. 1/58A** (bekannt gemacht 31.03.1970) setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ (MK) fest. Zum Straßenraum bzw. Alfons-Müller-Platz sind als Maß der baulichen Nutzung V bzw. IV Geschosse und im Blockinnenbereich ein Geschoss zwingend festgesetzt. Die als Baugebiet festgesetzte Fläche darf zu 100% überbaut werden (Grundflächenzahl 1,0). Der Bebauungsplan Nr. 1/58B grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 1/58A an. Es gibt keine Überschneidungen.

Der **Bebauungsplan Nr. 1/58D** (bekannt gemacht 1972) grenzt östlich an den Bebauungsplan Nr. 1/58A an und überlagert den Bebauungsplan Nr. 1/58B östlich des Rathauses. Als Art der baulichen Nutzung ist auch hier ein „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt. Eine Teilfläche an der Germanusstraße ist als Parkhaus festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind I – V, I – VI bzw. I – VIII Geschosse festgesetzt. Die als Baugebiet festgesetzte Fläche darf zu 100% überbaut werden (Grundflächenzahl 1,0). Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,4. Nicht überbaubar bleiben Blockinnenbereiche mit Flächen für Anlieferung.

Der **Bebauungsplan Nr. 1/58E** (bekannt gemacht 24.09.1974) überlagert den Bebauungsplan Nr. 1/58B westlich des Rathauses. Als Art der baulichen Nutzung ist auch hier ein „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind I – IX Geschosse festgesetzt. Die als Baugebiet festgesetzte Fläche darf zu 100% überbaut werden (Grundflächenzahl 1,0). Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,4. Das unmittelbar an das Rathaus angrenzende Baufenster ist für eine Rathuserweiterung vorgesehen (bisher nicht realisiert).

### 3.4. Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/58B liegt innerhalb des im Jahre 2006 festgesetzten Sanierungsgebiets der Stadt Wesseling (vereinfachtes Verfahren).

Die Sanierungssatzung steht der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B nicht entgegen.

### 3.5. Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB

Um am Bund-Länder-Förder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ partizipieren zu können, ist ein Beschluss mit einer entsprechenden räumlichen Abgrenzung nach § 171 b BauGB gefasst worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/58B liegt innerhalb des Maßnahmegebiets.

Die Festlegung des Stadtumbaugebiets steht der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B nicht entgegen.

### 3.6. Integriertes Handlungskonzept

Ein zentrales Ziel des Integrierten Handlungskonzepts zur Innenstadtentwicklung der Stadt Wesseling (Fortschreibung der :gesamtperspektive Wesseling, Stand: Juni 2016) ist, die Innenstadt als Wohnstandort durch vielfältige Wohnungsangebote und ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld zu stärken (Integriertes Handlungskonzept, Seite 32).

### 3.7. Seveso-III-Richtlinie

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen (Rathaus, Wohnnutzung) liegen innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen i. S. von Art. 13 Seveso-III-Richtlinie.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplans Nr. 1/58B sind die Belange der Seveso-Richtlinien nicht berücksichtigt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B müssen im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren die Belange der Seveso-III-Richtlinie beachtet werden (s. hierzu auch die Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ in Teil B Kap. 2.1.2).

## 4. Städtebaulicher Rahmen nach § 34 BauGB

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B sind Vorhaben innerhalb des in Abbildung 1 dargestellten Bereichs planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens leitet sich dann aus dem „Rahmen“ ab, den die nähere Umgebung, zu der auch das Plangebiet selbst zu rechnen ist, nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung und Nutzung vorgibt.

Der städtebauliche Rahmen wird durch die an den Alfons-Müller-Platz angrenzende Bebauung gebildet (nähere Umgebung). Mitbetrachtet wird die Bebauung (siehe Anlage „Bestandsaufnahme – erdgeschossige Nutzung“):

- an der Bahnhofstraße zwischen Alfons-Müller-Platz und Konrad-Adenauer-Straße, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist,
- südlich der Pontivystraße zwischen Kölner Straße und Römerstraße, die im südlichen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 1/58E überplant ist,
- entlang der Straße „An St. Germanus“ zwischen Bonner Straße und Alfons-Müller-Platz, die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1/58D liegt,
- westlich der Germanusstraße zwischen Bonner Straße und Poststraße einschließlich der Bebauung im Einmündungsbereich der Poststraße, die mit Ausnahme der Bebauung an der Poststraße ebenfalls innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1/58D liegt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

In den Erdgeschossen der Platzrandbebauung sowie im Bereich der Bahnhofstraße sind überwiegend Ladenlokale, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen vorhanden. Einige Ladenlokale stehen leer. Die Obergeschosse sind überwiegend mit Wohnungen belegt, so dass sich aufgrund der hohen Geschossigkeit (vier bis acht Vollgeschosse) insgesamt im Vergleich zur gewerblichen Nutzung ein höherer Wohnanteil ergibt.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1/58A, Nr. 1/58D und Nr. 1/58E ist Wohnnutzung grundsätzlich, ab dem 1. bzw. 2. Obergeschoss als allgemein zulässig festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung der Platzrandbebauung entspricht diesen Festsetzungen weitgehend.

Ohne Wohnnutzung sind das Rathaus mit Verwaltungsflächen und Nebeneinrichtungen (Stadtbibliothek), das Jobcenter im Alten Rathaus, das Postgebäude in der Bahnhofstraße Nr. 27, das Bürogebäude in der Bahnhofstraße Nr. 7 und das Parkhaus an der Germanusstraße.

Im Gebäude mit der Adresse „Poststraße 1“ befindet sich aktuell im Erdgeschoss eine Spielhalle, so dass der nach § 34 BauGB zulässige „Nutzungsrahmen“ auch Vergnügungsstätten umfasst. Auch in den festgesetzten, an den Alfons-Müller-Platz angrenzenden Kerngebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich allgemein zulässig.

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Wesseling (März 2016) wird der Bereich „Bahnhofstraße – Alfons-Müller-Platz“ als Hauptverbindung vom Bahnhof Wesseling zum neugestalteten Rheinufer mit einer Scharnierfunktion zwischen dem Einzelhandelsschwerpunkt an der Flach-Fengler-Straße und dem Rhein künftig mit einer größeren Bedeutung für (Außen-) Gastronomie und Freizeit bewertet. Dementsprechend empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, nur Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, die belebend auf die Innenstadt wirken, mit der ansässigen Wohnnutzung vereinbar sind und sich gestalterisch einfügen, in diesem Bereich ausnahmsweise zu zulassen.

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann in einem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die an den Alfons-Müller-Platz angrenzende Bebauung ist grundsätzlich mindestens IV-VIII-geschossig. Das Rathaus selbst bildet mit 10 Vollgeschossen den höchsten Punkt in der Stadtstruktur. Entlang der unteren Bahnhofstraße ist die Zahl der Vollgeschosse geringer, überwiegend II-III-geschossig. Auch das Alte Rathaus und die Post sind II-geschossig.

Die Grundflächenzahl 1,0 in Verbindung mit einer hohen Geschossigkeit führt in den festgesetzten Kerngebieten der angrenzenden Bebauungspläne zu sehr hohen städtebaulichen Dichten und Versiegelungsgraden.

Gemäß amtlichem Lageplan zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1984 umfassen die Grundstücke für die drei Wohn- und Geschäftshäuser mit den Adressen Bahnhofstraße 23, Alfons-Müller-Platz 1 und 3 eine Grundstücksfläche von 2.271 qm. Laut Baugenehmigung wurden 910 qm Grundfläche (GRZ 0,4) und 4.416 qm Geschossfläche (GFZ 1,9) genehmigt. Das Grundstück ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung befindet sich eine offene, vollflächig versiegelte Stellplatzanlage auf der Tiefgarage.

#### 4.3. Bauweise

Mit Ausnahme der Sonderbauten (Altes Rathaus, Neues Rathaus, Parkhaus) ist in der näheren Umgebung grundsätzlich eine geschlossene Bauweise vorhanden.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der südlichen Bahnhofstraße ist eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden, die sich sowohl entlang der Römerstraße (auf der Südseite) als auch auf der Süd-, Ost- und Nordseite des Alfons-Müller-Platzes fortsetzt. Nördlich des Alten Rathauses zwischen Pontivystraße und Bahnhofstraße verlässt die Bebauung die Logik einer Blockrandbebauung. Die Häuser mit den Adressen Pontivystraße 11-17 orientieren ihre Gebäuderückseiten zum Platz.

#### 4.5. Erschließung

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz bzw. öffentliche Platzbereiche gesichert. Der Alfons-Müller-Platz, die Bahnhofstraße und die Straße „An St. Germanus“ sind Teil der Fußgängerzone.

Im Rahmen der :gesamtperspektive wesseling wurde die Neugestaltung des Rheinufers in den Jahren 2010 – 2015 umgesetzt. Die Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzonen Flach-Fengler-Straße/Bahnhofstraße wurden im März 2015 begonnen und im Sommer 2016 abgeschlossen.

Nach dem Jahr 2022 soll auch der Alfons-Müller-Platz als zentraler Innenstadtplatz eine Neugestaltung erfahren, die insbesondere die Nutzungsansprüche der vorhandenen Wohnnutzung berücksichtigt. Die Maßnahme wird unter dem Begriff der :gesamtperspektive 3.0 projiziert, eine konkrete Planung und Finanzierung der Neugestaltung liegt zum gegenwärtigen Stand jedoch noch nicht vor.

Unter den Gebäuden Alfons-Müller-Platz 1 und 3 sowie Bahnhofstraße 23 verläuft ein DN 900 Entwässerungskanal, für den derzeit keine Grunddienstbarkeit vorliegt (Stadtwerke Wesseling GmbH (SWW), Schreiben vom 21.02.2017).

#### 4.6. Hinweise

##### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 10.02.2017) wird eine Überprüfung zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel sowie eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten empfohlen.

Es wird folgender Hinweis in die Planzeichnung der Aufhebung aufgenommen:

„Bei baulichen Vorhaben wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

##### Richtfunkstrecke

Eine geplante Richtfunkverbindung kreuzt die bestehenden Gebäude Alfons-Müller-Platz 1-3. Die realisierten Bauhöhen (5 Vollgeschosse) unterschreiten die geforderte Bauhöhenbeschränkung von 32 m. Eine Überschreitung einer Bauhöhe von 32 m ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Auf einen entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung der Aufhebung wird verzichtet.

### 5. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B und die künftige Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 1/58B aus dem Jahr 1970 sind im Bereich des Aufhebungsbereichs im Wesentlichen erreicht (Realisierung Rathaus und Alfons-Müller-Platz) bzw. werden im Bereich der südlichen Platzrandbebauung, in die der Bebauungsplan mit der Festsetzung „öffentliche Platzanlage“ bzw. „Straße“ hineinragt nicht weiterverfolgt.

Die Stadt Wesseling kann die Entwicklung des Aufhebungsbereichs im Rahmen des § 34 BauGB und als Eigentümerin des Rathauses und der angrenzenden Platzflächen steuern. Bisher nicht zu erkennende, unerwünschte Planungsabsichten können gegebenenfalls durch die Zurückstellung des entsprechenden Baugesuchs und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans unterbunden werden.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **TEIL B – UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 1/58B aus dem Jahr 1970 setzt für große Flächenanteile der Grundstücke, auf denen die Wohn- und Geschäftshäuser Alfons-Müller-Platz 1/3 und Bahnhofstraße 23 errichtet wurden, „Straße“ fest. Aufgrund dieser Festsetzung sind wesentliche bauliche Änderungen der Gebäude und Nutzungsänderungen planungsrechtlich nicht zulässig. Die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser genießen hier lediglich Bestandsschutz.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht durch jüngere Bebauungspläne überlagert werden (Aufhebungsbereich), planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insbesondere sollen Nutzungsänderungen (von Dienstleistungen bzw. Praxen zu Wohnnutzung) im 1. Obergeschoss der Platzrandbebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplans möglich werden.

#### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

##### **1.2.1. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**

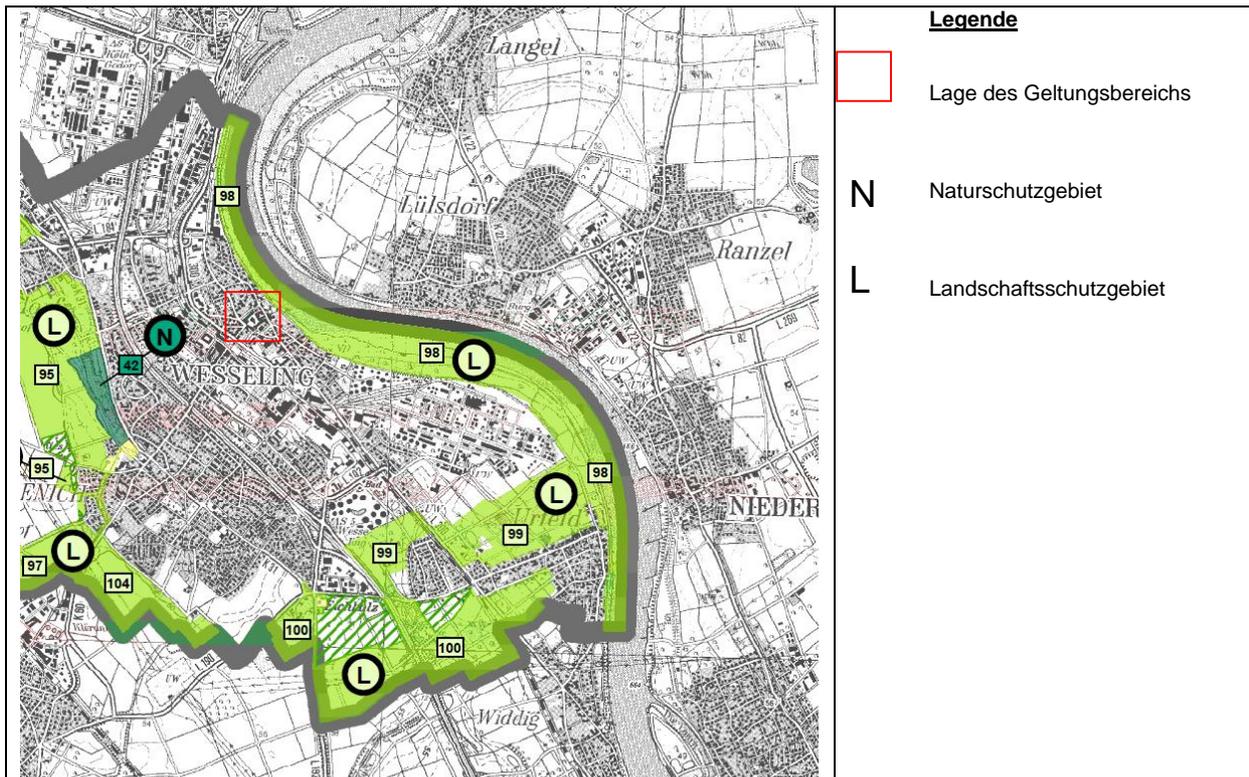
Im Rahmen einer Baugenehmigung für die Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung oder den Abbruch baulicher Anlagen innerhalb der künftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilflächen ist gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die bundesnaturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 – 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB ergehen gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach § 18 Abs. 3 BNatSchG Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen) verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen (§ 18 Abs. 4 BNatSchG). Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) zu treffen.

Da der Aufhebungsbereich bisher innerhalb eines Bebauungsplans und künftig dem baulichen Innenbereich zuzuordnen ist, unterliegen die Flächen keinen Festsetzungen eines Landschaftsplans. Im Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ (Rechtskraft 03.07.1990, zuletzt geändert durch die 10. Änderung vom 15.07.2014) sind das Rheinufer einschließlich der zur Stadt Wesseling gehörigen Flussflächen als Landschaftsschutzgebiet 2.2-27 „Urfelder Weiden und Rhein“ festgesetzt.

Angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet DE 4405-301 „Rhein-Fischschutzzone zwischen Emmerich und Bad Honnef“. Auf der rechten Rheinseite ist das Naturschutzgebiet „Lülsdorfer Weiden“ (Biotopkatasterfläche 5107-0023) festgesetzt.



**Legende**

- Lage des Geltungsbereichs
- N** Naturschutzgebiet
- L** Landschaftsschutzgebiet

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“. Quelle: Rhein-Erft-Kreis

### 1.2.2. Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz

Das durch Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins im Bereich der Städte Köln, Bonn, Leverkusen, Wesseling, Niederkassel, Troisdorf, Sankt Augustin, Siegburg, Bornheim, Königswinter und Bad Honnef (Überschwemmungsgebietsverordnung „Rhein“) festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt nördlich des Aufhebungsbereichs und ist durch die Deichanlage bzw. das Hochufer begrenzt. Südlich des Aufhebungsbereichs befindet sich ein ermitteltes, noch nicht verbindlich abgegrenztes Überschwemmungsgebiet (HQ100), das in den südlichen Bereich der Bahnhof- und Poststraße hineinragt.

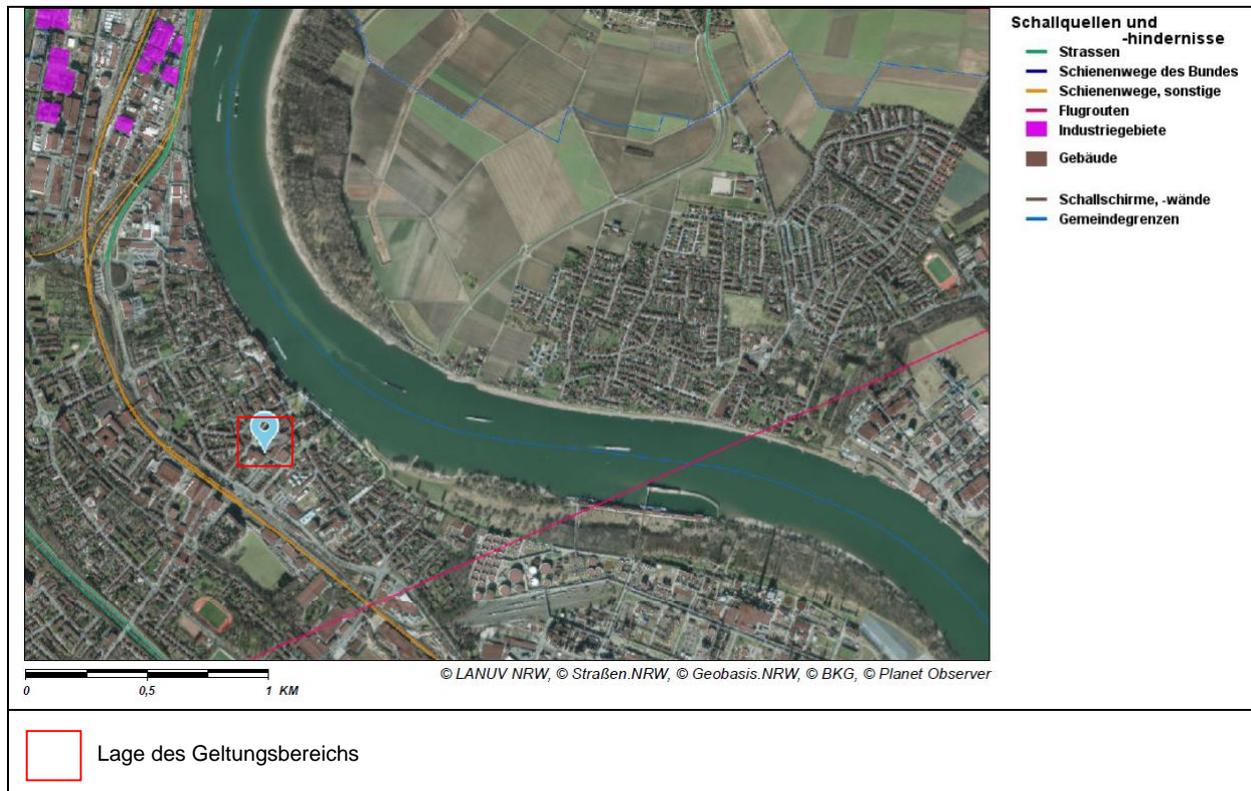


Abbildung 5: festgesetztes und ermitteltes Überschwemmungsgebiet (HQ100).  
Quelle: Bezirksregierung Köln. In: <http://www.uesg.nrw.de/index.html?bezreg=koeln>, zuletzt abgerufen am 15.12.2016

Der Aufhebungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 1.2.3. Bundesimmissionsschutzgesetz

Die über „NRW Umweltdaten vor Ort“ vorliegenden Informationen zum Thema „Lärm“ (Straße, Schiene, Industrie, Fluglärm) beeinträchtigen den Aufhebungsbereich nicht.



**Abbildung 6: Lärmkarte / Schallquellen und -hindernisse – Ausschnitt Wesseling.**

Quelle: [http://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarten\\_viewer/index.php](http://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkarten_viewer/index.php), zuletzt abgerufen am 08.12.2016

Auch die in der Umgebungslärmkartierung erfassten Schallquellen wirken nicht auf den Aufhebungsbereich ein.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Wesseling liegt im Landschaftsraum LR II-010 „Rheinischer Verdichtungsraum Köln – Leverkusen“ in der naturräumlichen Haupteinheit NR 551 „Köln-Bonner Rheinebene“.

Der Aufhebungsbereich ist der Untereinheit „Köln-Bonner Niederterrasse“ zuzuordnen.

#### 2.1.2. Schutzgut Mensch

Gemäß dem „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13)“ des TÜV Nord von Dezember 2015 liegt die Wesselingener Innenstadt innerhalb der Achtungsabstände von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen.

Bei den Anlagen handelt es sich um ein Acrolein-Tanklager der Firma Evonik Degussa GmbH und den Betriebsbereich der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Der im Gutachten ermittelte angemessene Abstand des Acrolein-Tanklagers beläuft sich auf 2.750 m, jener der TRV auf 2.400 m. Der tatsächliche Abstand des Aufhebungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/58 B zum Acrolein-Tanklager beträgt ca. 1.150 m. Die TRV befindet sich in einem Abstand von ca. 1.750 m.

Eine Unterschreitung des angemessenen Abstands für Vorhaben ist als Ausnahme zulässig, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige Gründe für die Zulassung sprechen. Die Stadt Wesseling erarbeitet derzeit eine Konzeption zum Umgang mit „schutzbedürftigen Nutzungen“ im Sinne der Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen. Das Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB soll als Direktive für die „nachvollziehende Abwägung“ herangezogen werden können.

Den derzeitigen Entwurfsstand des Konzepts zu Grunde legend, widerspricht die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58 B nicht den diesbezüglichen Überlegungen der Stadt Wesseling. Die weitestgehend vorhandene Bebauung lässt auch bei kleineren baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen keine wesentliche Zunahme der Anzahl der betroffenen Menschen im Falle eines sog. „Dennoch-Störfalls“ befürchten.

Die angemessene Würdigung der Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie kann im künftigen unbeplanten Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB durch die nachvollziehende Abwägung im Rahmen der Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme erfolgen. Sollten künftige Vorhaben wider Erwarten ein Planerfordernis auslösen, um den Vorgaben der Richtlinie zu genügen, steht das Instrumentarium der Bauleitplanung weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

### **2.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der von der Aufhebung betroffene Bereich liegt innerhalb eines urban-industriell geprägten Siedlungsbereichs. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage und der dichten Bebauung sind erwähnenswerte Tier- und Pflanzenvorkommen nicht vorhanden.

### **2.1.4. Schutzgut Boden**

Der Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/58B, der von der Aufhebung betroffen ist, ist überwiegend versiegelt. Neben den baulichen Anlagen des Rathauses und der Wohn- und Geschäftshäuser Alfons-Müller-Platz 1/3 und Bahnhofstraße 23 sind die angrenzenden Platz- bzw. Verkehrsflächen bis auf einzelne Baumscheiben grundsätzlich versiegelt (Fußgängerzone).

Die Grundstücksflächen der Wohn- und Geschäftshäuser Alfons-Müller-Platz 1/3 und Bahnhofstraße 23 sind zu 100 % versiegelt.

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf liefert Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen und Verbauarbeiten wird daher eine Überprüfung auf Kampfmittel sowie eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **2.1.5. Schutzgut Wasser**

Der Aufhebungsbereich liegt weder innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (vgl. Kap. 1.2.2).

### 2.1.6. Schutzgut Luft und Klima

Im weiteren Umfeld des Aufhebungsbereichs sind mehrere Industriebetriebe vorhanden, die unter den Anwendungsbereich der 4. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes fallen.

Der Datenbank „Umweltdaten vor Ort“ sind folgende Belastungen durch Luftschadstoffe für das Stadtgebiet von Wesseling entnommen (siehe <http://www.uvo.nrw.de/>, zuletzt abgerufen am 18.04.2017).

	Industrie (2012)	Verkehr (2013)
<b>Feinstaub (PM10)</b>	110 – 1800 kg/ km <sup>2</sup>	440 – 1100 kg/ km <sup>2</sup>
<b>Feinstaub (PM 2,5)</b>		> 380 kg/ km <sup>2</sup>
<b>Distickoxid (N2O)</b>	> 350 kg/ km <sup>2</sup>	> 270 kg/ km <sup>2</sup>
<b>Kohlendioxid (CO2)</b>	> 72.000 t/ km <sup>2</sup>	1600 – 4000 t/ km <sup>2</sup>
<b>Methan (CH4)</b>	> 1.200 kg/ km <sup>2</sup>	110 – 320 kg / km <sup>2</sup>
<b>Schwefeldioxide (SOX, SO2)</b>	> 28.000 kg/ km <sup>2</sup>	> 150 kg/ km <sup>2</sup>
<b>Stickoxide (NOX, NO2)</b>	> 38 t/ km <sup>2</sup>	14 t / km <sup>2</sup>

### 2.1.7. Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Schutzgut „Landschaft und Erholung“ ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 2.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans sind keine unter Schutz stehenden Kultur- und Sachgüter vorhanden.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/58B sind folgende Baudenkmale eingetragen:

Denkmalliste Nr.	Adresse	Baudenkmal
84	Bahnhofstraße 20	„Altes Rathaus“ (ohne Anbau)
1	Bahnhofstraße 22	Wohn- und Geschäftshaus
86	Bahnhofstraße 27	Altes Postamt
71	Bahnhofstraße 29	Wohnhaus
2	Römerstraße 39	Wohn- und Geschäftshaus

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Grundsätzlich sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Eine vom Eigentümer des Gebäudekomplexes Alfons-Müller-Platz 1/3 sowie Bahnhofstraße 23 angestrebte Änderung der zulässigen Nutzungen des 1. Obergeschosses von Dienstleistungen bzw. Praxen zu Wohnnutzung führt zu keinen wesentlichen Umweltauswirkungen. Durch einen geringeren Stellplatzbedarf gem. Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW (1 Stellplatz / Wohnung i. Vgl. zu 1 Stellplatz / 30-40qm Nutzfläche für Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen plus Besucherparkplätze) verbunden mit einem geringeren Stellplatzwechsel ist sogar eine leichte Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.
- Bauliche Änderungen müssen sich in den städtebaulichen Rahmen nach § 34 BauGB einfügen. Wesentliche bauliche Veränderungen sind in diesem Rahmen nur begrenzt möglich, da der bauliche Bestand innerhalb des Aufhebungsbereichs den städtebaulichen Rahmen bereits weitgehend ausschöpft. (siehe Teil A Kap. 4)

Die Entwicklung des Umweltzustands des Aufhebungsbereichs ist bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung deshalb identisch.

## **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich geplant.

## **2.4. In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Statt einer vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B ist eine Teilaufhebung für den Teilbereich der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken Nr. 1214, 1234 und 1235 mit den Adressen Bahnhofstraße 23, Alfons-Müller-Platz 1 und 3 möglich.

Grundsätzlich ist auch eine Bebauungsplanänderung durch Erweiterung des Geltungsbereichs auf die genannten Flurstücke und planungsrechtliche Sicherung der aufstehenden Gebäude denkbar.

Da die Planungsziele des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 im Wesentlichen erreicht sind (Realisierung Rathaus und Alfons-Müller-Platz) und im südlichen Teilbereich nicht weiterverfolgt werden sollen, wird eine vollständige Aufhebung angestrebt. Durch die Aufhebung des Planungsrechts ist nicht der Verlust der städtebaulichen Ordnung an dieser Stelle zu befürchten.

Ohne die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B bleiben die vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem Bestand gesichert, auch wenn sie, wie im Falle der Gebäude Alfons-Müller-Platz 1/3 und Bahnhofstraße 23, den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung geplant.

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Aufhebungsbereich liegt in einem urban geprägten Siedlungsbereich.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B soll in dem in Abbildung 1 dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB möglich werden.

Der städtebauliche Rahmen lässt keine wesentlichen baulichen Veränderungen im Aufhebungsbereich zu. Ziel der Aufhebung ist, Nutzungsänderungen im Bestand zu ermöglichen.

Grundsätzlich sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Diese Begründung nebst Umweltbericht gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am \_\_\_\_\_  
Als Satzung beschlossenen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58B „Rathausumfeld“.

Wesseling, den \_\_\_\_\_

---

Erwin Esser  
Bürgermeister