



**STADT
WESSELING**

**Aufhebung
des Bebauungsplans Nr. 1/58 B
Rathausumfeld
in Wesseling**

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 23. Oktober 2017

___ . Ausfertigung

Zusammenfassende Erklärung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58 B, Rathausumfeld

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Gegenstand dieser Erklärung ist zum einen die Darlegung, in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben. Zum anderen gibt die zusammenfassende Erklärung Auskunft darüber, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form beschlossen wurde.

Historie

Die SWIA Südwestdeutsche Immobilien Anlage GmbH hat vor einigen Monaten das Wohn- und Geschäftshaus Alfons-Müller-Platz 1/3 von der Pensionskasse Deutscher Eisenbahnen und Straßenbahnen erworben. Bei einer planungsrechtlichen Begutachtung der Immobilie im Vorfeld des Kaufgeschäfts ist zu Tage getreten, dass der Gebäudekomplex innerhalb einer als „Straße“ bezeichneten Fläche des Bebauungsplans Nr. 1/58 B aus dem Jahre 1970 lag. Ein Baufeld war nicht ausgewiesen. Die Lage innerhalb der Straßenfläche hatte zur Folge, dass das Gebäude lediglich Bestandsschutz aufwies. Wesentliche Änderungen des Gebäudes und seiner Nutzung waren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1/58 B nicht möglich.

Um auch für künftige Änderungen (z.B. Nutzungsänderung von Geschäftsräumen in den oberen Geschossen in Wohnungen) Rechtssicherheit zu erhalten, wurde ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58 B eingeleitet. Nach der Aufhebung des Plans ist der Rathausbereich mit dem Gebäude Alfons-Müller-Platz 1/3 dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Gem. § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Am 22.11.2016 ist der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/58 B gefasst worden. Über das Amtsblatt der Stadt Wesseling ist der Beschluss am 14.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am 24.01.2017 folgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange, der am 08.02.2017 bekannt gemacht worden ist. In der Zeit vom 08.02.2017 bis 10.03.2017 konnten die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Wesseling eingesehen und Anregungen vorgebracht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte schriftlich parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung stellten ein Kampfmittelverdacht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie der Hinweis auf eine Richtfunkverbindung eines Mobilfunkanbieters die einzigen Stellungnahmen mit Anregungen bzw. konkreten Hinweisen dar.

Der Hinweis des KBD zum Kampfmittelverdacht ist in die Planzeichnung der Bebauungsplanaufhebung aufgenommen worden. Da mit der Bebauungsplanaufhebung keine konkreten baulichen Eingriffe verbunden sind – das Areal ist vollständig bebaut – bestand kein darüber hinausgehender Handlungsbedarf.

Von der Aufnahme eines Hinweises auf bestehende oder geplante Richtfunkverbindungen in die Planzeichnung wurde abgesehen, da keine Neubauten geplant sind.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufhebung ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 23.05.2017 als Grundlage für die Durchführung der Offenlage beschlossen worden. Die Öffentlichkeit wurde hierüber im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 26.07.2017 informiert. In der Zeit vom 03.08.2017 bis zum 08.09.2017 bestand für die Bürgerinnen und Bürger und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden wie bei der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen vorgetragen.

Die TÖB-Beteiligung brachte außer einer Korrektur zu Schutzbereichen der Richtfunkverbindung seitens des o.g. Mobilfunknetzbetreibers keine neuen Erkenntnisse. Die angeführte Korrektur hatte keine Auswirkungen auf die Planaufhebung.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erarbeitet. Der Bericht enthält u.a. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planaufhebung.

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine bauliche Entwicklung, sondern allenfalls Nutzungsänderungen von Gewerbe/ Dienstleistung in Wohnen in bereits vorhandenen Gebäuden vorbereitet werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anstelle einer Aufhebung des Bebauungsplans hätte dieser geändert werden können. Aufgrund des hiermit verbundenen größeren formalen Aufwands einerseits und des fehlenden Erfordernisses für eine Bauleitplanung andererseits ist entschieden worden, den Plan aufzuheben.

Inhaltlich bestanden keine Planungsalternativen.

Diese zusammenfassende Erklärung gehört zu dem vom Rat der Stadt Wesseling am _____ als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2/ 93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“.

Wesseling, den _____

Erwin Esser
Bürgermeister