

Stadt Wesseling



VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/117  
POSTAREAL

AUSWERTUNG UND ABWÄGUNG DER  
STELLUNGNAHMEN

der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

17.12.2012

## 1. VERFAHRENSSTAND

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21. März 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/117 "Postareal" beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer neuen Wohnnutzung auf ehemaligen Parkplatzflächen des Postareals in der Innenstadt von Wesseling. Das Planungsverfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 19. September 2012 den Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/117 „Postareal“ mit Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. September 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/117 Postareal und die Begründung mit Fachgutachten lagen in der Zeit vom 04. Oktober 2012 bis einschließlich 07. November 2012 im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die aus der Beteiligung resultierenden Anregungen und Stellungnahmen werden im Folgenden ausgewertet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

## 2. AUSWERTUNG

Im Rahmen der Offenlage haben 19 Behörden und Träger Stellungnahmen abgegeben, davon 7 mit Hinweisen.

Von der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Eine Übersicht über den Stand der Beteiligung und die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/117 „Postareal“ ist der folgenden Auflistung zu entnehmen.

## 2.1 Übersicht der Stellungnahmen

lfd Nr.	Beteiligte	Beteiligt mit Schreiben vom	Antwort vom	mit Anregungen und Hinweisen	keine Anregungen und Hinweise
<b>BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>					
4	Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 - Immissionsschutz	20.09.2012	14.11.2012 20.11.2012 27.11.2012	<b>X</b>	
7	Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittel- beseitigungsdienst	20.09.2012	08.10.2012	<b>X</b>	
8	Rhein-Erft-Kreis	20.09.2012	07.11.2012	<b>X</b>	
20	Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege	20.09.2012	30.10.2012	<b>X</b>	
60	Stadtwerke Wesseling	20.09.2012	06.11.2012	<b>X</b>	
62	Evonik Degussa GmbH	20.09.2012	07.11.2012		X
64	Amprion GmbH	20.09.2012	11.10.2012		X
65	RWE Westfalen-Weser-Ems	20.09.2012	10.10.2012		X
66	PLEdoc GmbH	20.09.2012	05.10.2012		X
70	Rotterdam-Rijn-Pijpleiding	20.09.2012	12.10.2012		X
71	Nord-West-Ölleitung GmbH	20.09.2012	19.10.2012		X
72	Rhein-Main-Rohrleitungs- transportgesellschaft mbH	20.09.2012	05.10.2012		X
73	Deutsche Telekom	20.09.2012	05.11.2012	<b>X</b>	
75	DB Services Immobilien GmbH	20.09.2012	04.10.2012		X
76	Fernleitungs-Betriebsgesell- schaft mbH	20.09.2012	09.10.2012		X
77	InfraServ GmbH&CO Knapsack KG	20.09.2012	23.10.2012		X
78	Infracor GmbH	20.09.2012	09.10.2012		X
82	Gascade Gastransport GmbH für WINGAS GmbH und OPAL NEL Transport GmbH	20.09.2012	12.10.2012		X
83	Rheinische NETZGesellschaft mbH	20.09.2012	06.11.2012	<b>X</b>	

## 2.2. Auswertung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
<p>4. Bezirksregierung Köln                      Dezernat 53 -                      Immissionsschutz                      50606 Köln</p>	<p><u>Mündliche Stellungnahme BR Köln Dez. 53:</u>                      In zwei Telefonaten mit dem Fachbereich 61 Stadtplanung der Stadt Wesseling am 14.11.2012 und am 20.11.2012 weist Herr Rupp vom Dezernat 53 darauf hin, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der Achtungsabstände der ansässigen Chemieindustrie liegt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Vorhabens und der damit verbundenen Vielzahl bestehender schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses geht Herr Rupp nicht von einer Vergrößerung des Sicherheitsrisikos im Sinne der Störfallverordnung aus. Herr Rupp stellt gleichzeitig klar, dass das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln lediglich als Träger Öffentlicher Belange im Planverfahren beteiligt wird. Die letztendliche Abwägung und Entscheidung über die Planung bzw. Realisierung des Mehrfamilienhauses innerhalb der Achtungsabstände obliegt allein der Stadt Wesseling.</p>	<p>Die Stellungnahme des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wird zur Kenntnis genommen. Das Postareal liegt innerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände zweier Störfallanlagen der örtlichen Chemieindustrie. Bei den Anlagen handelt es sich um ein Acrolein-Tanklager mit einem Achtungsabstand von 2.193 m (tatsächlicher Abstand Postareal zur Anlage: ~ 1.250 m) sowie um ein Chlor-Tanklager, dessen Achtungsabstand 1.343 m beträgt (tatsächlicher Abstand Postareal zur Anlage: ~ 1.300 m).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 1/117 „Postareal“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine klassische Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Durch das Vorhaben werden insbesondere die Ziele einer städtebaulich begrüßenswerten Nutzungsmischung und Belebung der Innenstadt sowie der Schutz zusammenhängender Freiflächen andernorts verfolgt. Weiter kann dem wachsenden Wunsch der Bevölkerung nach Wohnraum im Stadtzentrum mit seiner guten Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur nachgekommen werden.</p> <p>Das geplante Wohngebäude mit seinen 13 Wohneinheiten ist räumlich in die bestehenden innerstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen eingebunden.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
<p>4. Bezirksregierung Köln                      Dezernat 53 -                      Immissionsschutz                      50606 Köln                      - Fortsetzung -</p>		<p>Ein unmittelbares „Heranrücken“ an die störfallrechtlich relevanten Anlagen, was die nachträgliche Anordnung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen durch die Überwachungsbehörde zur Folge haben könnte, findet aufgrund der Vielzahl weiterer schutzbedürftiger Nutzungen in wesentlich geringeren Abständen zu den genannten Anlagen, nicht statt. Auch die lediglich geringfügige Erhöhung der schutzwürdigen Nutzungen in den Achtungsabständen um 13 Wohneinheiten lässt keine Vergrößerung des Sicherheitsrisikos und die Notwendigkeit zusätzlicher sicherheitstechnischer Maßnahmen erkennen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist anzunehmen, dass die Planung im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und des Oberverwaltungsgerichts NRW zur Störfallproblematik steht. Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hält die Stadt Wesseling die Neubebauung auf dem Postareal für vertretbar und städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Der entsprechende Abschnitt in der Begründung ist gemäß den obigen Ausführungen konkretisiert worden. Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Klarstellung nicht berührt.</p> <p>Seitens der Bezirksregierung Köln, Dez. 53, werden keine weiteren Anregungen zur Bebauungsplanung Nr. 1/117 „Postareal“ vorgebracht (Bestätigung vom 27.11.2012 durch Schreiben von Herrn Rupp).</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
<p>7. Bezirksregierung                  Düsseldorf –                  Kampfmittelbeseitigungsdienst                  Postfach 300865                  40408 Düsseldorf</p>	<p>Für das Planungsgebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt (Schreiben Kampfmittelbeseitigungsdienst v. 23.04.2012).                  Hier hatte der Kampfmittelbeseitigungsdienst einen diffusen Kampfmittelverdacht geäußert und eine geophysikalische Untersuchung der überbauenden Fläche empfohlen. Hierzu sollten zweckmäßigerweise vor Baubeginn Abstimmungen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Weiterhin wurden Empfehlungen zu Sicherheitsdetektionen bei erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfohlen sowie ein Merkblatt zur Vorgehensweise beigelegt.                  Mit Schreiben vom 8.10.2012 wird auf diese Erstbewertung Bezug genommen. Neue Erkenntnisse haben sich seitdem nicht ergeben.</p>	<p>Die Hinweise sind in der Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlage auf Grundlage der Erstbewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bereits berücksichtigt.                  In der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlage in der Fassung vom 31.08.2012 ist in den textlichen Festsetzungen bereits ein Hinweis zum Kampfmittelverdacht mit entsprechenden Handlungsanweisungen enthalten. Dieser umfasst die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Schreiben vom 23.04.2012 vorgeschlagenen Maßnahmen zu geophysikalischen Untersuchungen, zum Umgang mit Kampfmittelfunden, Benachrichtigungspflichten und einer Sicherheitsdetektion bei möglichen Rammarbeiten etc. . Dies ist Gegenstand der Umsetzung der Planung (nach konkreter Festlegung der Baugrube mit resultierenden Eingriffen in den Boden). Damit ist aus Sicht der Bauleitplanung diesen Belangen in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Der entsprechende Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichert ein sachgerechtes Vorgehen.                  Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind im Weiteren nicht berührt.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
8. Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass beim Bau einer Erdwärmesonde vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist Gegenstand der Umsetzung der Planung. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind nicht berührt.
20. Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege Endericher Strasse 133 53115 Bonn	Eine Bewertung der Planungsfläche in Bezug auf die Betroffenheit archäologischer Bodenfunde ist nicht abschließend möglich. Aufgrund von bekannten Fundstellen in der unmittelbaren Umgebung ist das Vorkommen von römischen oder fränkischen Gräbern nicht auszuschließen. Dies kann bei der Planumsetzung zu erheblichen Konflikten führen. Auf entsprechende Paragraphen des Denkmalschutzgesetzes NRW sowie Gerichtsurteile wird in diesem Zusammenhang verwiesen.  Vor diesem Hintergrund wird im Vorfeld des Satzungsbeschlusses eine Klärung der Betroffenheit der Bodendenkmäler empfohlen.	Die Hinweise zur Bewertung werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Zuge der Planerarbeitung fanden Abstimmungen mit dem LVR zur Frage des Vorhandenseins von archäologischen Bodenfunden statt. Erste Kartenauswertungen ergaben keine Hinweise auf entsprechende Bodenfunde. Zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange und im Ergebnis der Erstprüfung ist in der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlage in den textlichen Festsetzungen bereits ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden enthalten. Dies betrifft auch entsprechende Melde- und Benachrichtigungspflichten sowie Umgangsweisen mit auftretenden Bodenfunden unter Hinweis auf die Paragraphen 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW. Damit ist aus Sicht der Bauleitplanung den Belangen der Bodendenkmalpflege in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Weitere Handlungserfordernisse können sich möglicherweise aus den konkreten Baumaßnahmen, hier insbesondere Unterkellerungen und Gründungsmaßnahmen, ergeben.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
20. Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege Endenicher Strasse 133 53115 Bonn - Fortsetzung -		Eine entsprechende Sachverhaltsermittlung ist vergleichbar zu Kampfmittelverdachtsfällen erst auf Grundlage konkreter Baumaßnahmen zielführend (genaue Festlegung der Baugrube mit resultierenden Eingriffen in den Boden). In diesem Zusammenhang wird der Empfehlung zur Klärung des bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltes des Planungsgebietes konkret gefolgt. Die Hinweise des Bebauungsplanes sind zu beachten, sie sichern ein sachgerechtes Vorgehen. Eine Klärung vor Satzungsbeschluss ist insofern nicht zielführend. Ergänzungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie von Inhalten der Begründung sind nicht erforderlich.
60. Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe Wesseling Brühler Straße 95 50389 Wesseling	Für das Planungsgebiet werden technische Angaben zur Trink- und Löschwasserversorgung angegeben. Für die Löschwasserversorgung wird ein Grundschutz gewährleistet. Näheres zur Löschwasserversorgung der Neubebauung ist mit der Feuerwehr Wesseling abzustimmen. Eventuell zusätzlicher Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Eventuell erforderliche Hydranten gehen zu Lasten des Bauherren.	Die Hinweise sind berücksichtigt. Bereits im Zuge der Planerarbeitung fanden Abstimmungen mit den Stadtwerken Wesseling zur Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung statt. Die Ergebnisse sind in die Hochbauplanung eingeflossen und in der Begründung im Kapitel 12 Ver- und Entsorgung dargestellt. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten abgedeckt werden. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind nicht berührt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
73. Deutsche Telekom Postfach 100709 44782 Bochum	Die Telekom weist darauf hin, dass für die Versorgung des Planbereiches zusätzliche Telekommunikationsanlagen erforderlich sind. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die weitere Koordination der Baumaßnahmen sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Dies ist Gegenstand der konkreten Umsetzung der Planung im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind nicht betroffen.
83. Rheinische Netzgesellschaft mbH Maarweg 159-161 50825 Köln	Die Rheinische Netzgesellschaft weist darauf hin, dass der Bereich des VBP 1/117 aus technischer Sicht mit Erdgas versorgt werden kann.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Dies ist Gegenstand der konkreten Umsetzung der Planung im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind nicht betroffen.

### 3. Ergebnisse der Abwägung

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden/ TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Begründung wird redaktionell um die Aussagen zur Störfallverordnung konkretisiert. Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Klarstellung nicht berührt.