



# **Begründung und Variantenbeschreibung**

## **-Vorentwurf-**

### **Bebauungsplan Nr. 3/15**

#### **„Curiestraße“**

Planungsstand §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die Stadt Wesseling,  
Fachbereich Stadtplanung,  
Stand: Mai 2015

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Jahre 1989 ist vom Rat der Stadt Wesseling ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/15 für „den Bereich des Klärwerkes der Stadt Brühl sowie nördlich und östlich davon, jeweils bis zur Stadtgrenze Köln“ gefasst worden. Dem Aufstellungsbeschluss folgten weitere Verfahrensschritte bis zur Offenlage des Bebauungsplanes.

Seit Ende der 1990er Jahre ist das Bebauungsplanverfahren nicht weiter fortgeführt worden. Heute in dem Gebiet ansässige Nutzungen sind überwiegend als Vorhaben nach § 33 BauGB („Vorhaben während der Planaufstellung“) genehmigt worden. Aufgrund der langen Verfahrensunterbrechung kann dem Bebauungsplan inzwischen keine „Planreife“ mehr attestiert werden.

Angestoßen durch eine konkrete Anfrage für ein größeres Vorhaben im Bereich der Logistik/ Lagerhaltung beabsichtigt die Stadt Wesseling, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/15 wiederaufzunehmen und zu Ende zu führen. Der Bebauungsplan soll Rechtssicherheit für die im Gebiet vorhandenen Betriebe sowie für Neuansiedlungen schaffen. Durch den Ausbau und die Verlängerung der als Provisorium vorhandenen Curiestraße sowie die Herstellung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemals zu Kiesabgrabungszwecken genutzten Plangebiets möglich.

Die Bebauungsplanaufstellung Nr. 3/15 erfolgt im Parallelverfahren zur 40. Änderung des Wesselingener Flächennutzungsplanes. Auch letztere wurde in der Vergangenheit unterbrochen, so dass die Änderung keine Wirksamkeit erlangen konnte. Zur eindeutigen Abgrenzung gegenüber früheren Verfahrensschritten sollen beide Planverfahren unter der Bezeichnung „Curiestraße“ fortgeführt werden.

## **2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das ca. 32 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Berzdorf in Stadtrandlage. Es grenzt im Norden und Westen an den Kölner Stadtteil Meschenich mit seinen ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen. Während im Osten die Landesstraße L 182 Rodenkirchener Straße die Plangebietsgrenze bildet, endet das Plangebiet im Süden direkt unterhalb des Betriebsgeländes der Kläranlage Brühl bzw. der Zufahrt auf das Gelände der Fa. Poensgen. Im weiteren südlichen Verlauf schließt das Gewerbegebiet „Berzdorf“ mit kleinteiligeren gewerblichen Nutzungen an das Plangebiet des BP 3/15 „Curiestraße“ an. Die Berzdorfer Ortslage mit den Wohngebieten an der Langenackerstraße, der Lindenstraße, dem Lärchenweg und der Straße „Am Nordbahnhof“ befindet sich südwestlich des Plangebiets und folgt dem bogenförmigen Gleisverlauf der Güterverkehrsstraße der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK). Das Plangebiet ist durch die klassifizierte L 182 Rodenkirchener Straße und im weiteren Verlauf über die L 150 Kerkrader Straße mit Anschluss an die Autobahn Köln/ Bonn (A 555) und Brühl/ Euskirchen (A 553) optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme der Straßen- und Wegeflächen in Privateigentum. Die Stadt Wesseling ist Eigentümerin einer

unbebauten Parzelle im nordwestlichen Plangebiet an der Grenze zu Köln, die Kläranlage befindet sich im Eigentum der Stadt Brühl.

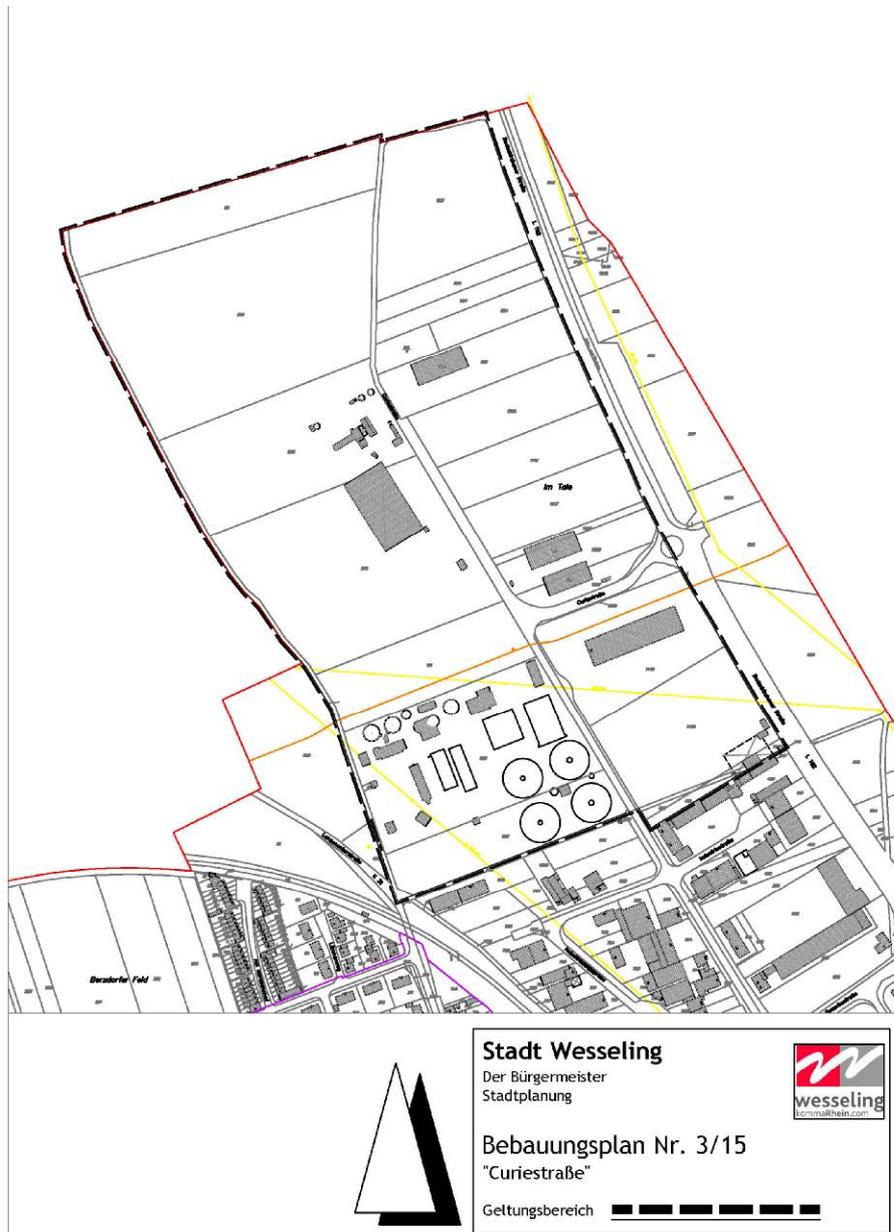


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ (Quelle: Stadt Wesseling)

### 3. Beschreibung des Plangebietes im Bestand

#### 3.1 Vorhandene Nutzungen

Neben der angeführten Kläranlage der Nachbarstadt Brühl, die bereits seit den 1950er Jahren an dem Standort situiert ist, befinden sich mehrere gewerbliche und industrielle Betriebe im Plangebiet. Besonders auffällig sind die vorhandenen, ca. 35 m hohen Siloanlagen zur Lagerung von Kunststoffgranulaten auf der Ostseite der Curiestraße. Südlich des Kreisverkehrs an der Rodenkirchener Straße befindet sich ein Betrieb aus dem Bereich der Abfalllagerung und -beseitigung auf dessen Betriebsgelände u.a. eine offene Kompostierungsanlage sowie eine Halle zur temporären Lagerung von Klärschlamm untergebracht sind. Auf der

Westseite des Plangebiets hat ein Unternehmen aus der Recyclingindustrie nebst Brecher und Bauschuttrecyclinganlage seinen Standort. Nördlich hiervon schließt das Gelände eines Betonunternehmens mit Betonmischanlage an. Im Bau befindet sich ein gewerblicher Lkw-Stellplatz nebst Personalgebäude auf der Ostseite der Curiestraße zwischen dem nördlichen und südlichen Silostandort.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Gemeindegrenze (Quelle: Stadt Wesseling)

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Curiestraße, die über einen Kreisverkehr an die Rodenkirchener Straße angebunden ist. Im südlichen Verlauf geht die Curiestraße in die Industriestraße über. Letztere bildet die Haupteerschließungsstraße des südlich gelegenen Gewerbegebiets „Berzdorf“.

Sowohl die Curiestraße als auch die Industriestraße sind im Plangebiet nicht endausgebaut. Die Straßen wurden auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und drei im Plangebiet ansässigen Unternehmen hergestellt.

### **3.3 Entwässerung**

Im Plangebiet ist heute lediglich eine provisorische private Druckleitung vorhanden, die vom Gelände der nördlichen Siloanlage über die Curie-/Industriestraße bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs reicht und dort an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Eine ausreichend dimensionierte öffentliche Kanalisation existiert nicht. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen wird z.T. in Versickerungsmulden eingeleitet oder gesammelt und für interne Prozesse verwendet.

### **3.4 Leitungen**

Das Plangebiet wird auf Höhe der nördlichen Freiflächen des Kläranlagengeländes von Westen nach Osten durch folgende Leitungen und Pipelines durchquert:

- Produktleitungen Rohrtrasse Süd der Infraserb Chemiapark Knapsack
- Ferngasleitung der ARG/ Fernleitungsbetrieb Chemiapark Marl
- Mineralölproduktenfernleitung der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (RMR)
- Ferngasleitung der RWE AG

Im Luftbild (s. Abb. 2) ist der Trassenverlauf deutlich an der Freihaltung des Streifens von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung zu erkennen. Die genaue Führung der Leitungen inklusive ihrer Schutzstreifen wird im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen (aktuelle Leitungspläne liegen nicht vor, werden aber von den Leitungsbetreibern im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Verfügung gestellt).

Neben den angeführten Leitungen und Pipelines wird das Plangebiet von zwei Hochspannungsleitungen der RWE AG durchquert. Bei den Leitungen handelt es sich um eine 220 KV-Leitung, die den nördlichen Teil des Kläranlagengeländes streift und weiter nach Osten über das Gelände der Kompostieranlage verläuft, sowie um eine 110 KV-Leitung, die den westlichen Rand des Kläranlagengeländes durchquert und von dort in Richtung Südosten führt. Auch hier werden die zugehörigen Schutzstreifen im weiteren Planverfahren ergänzt.

### **3.5 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Köln-Bonner Niederterrassen. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine prägnante Geländekante die den Übergang von der Mittelterrasse zur Niederterrasse markiert. Der Geländesprung beginnt auf Höhe des Meschenicher Wegs, der am Südrand des Plangebiets von der Langenackerstraße abzweigt und zieht sich durch den westlichen Randbereich des Kläranlagengeländes. Weiter nördlich nimmt der Meschenicher Weg den unteren Verlauf der Hangkante auf. Der Geländeunterschied zwischen den westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und dem tiefer gelegenen Plangebiet beläuft sich auf bis zu ca. 8 Meter.

Der Böschungsbereich der Hangkante sowie unmittelbar hieran angrenzende Flächen sind durch einen dichten Bewuchs geprägt. Vorherrschende Gehölzarten sind Schwarzpappeln, Bergahorn, Silber-Weide und Robinie. Im Unterholz finden sich u.a. Wolliger Schneeball, Seidiger Hartriegel und Eingriffeliger Weißdorn.

Durch den Kiesabbau bis unter den Grundwasserstand wurde das natürlich Bodengefüge im Plangebiet in weiten Teilbereichen dauerhaft zerstört. Nach Beendigung der Auskiesung sind die betroffenen Bereiche durch die Verfüllung mit unbelastetem Boden renaturiert worden. Auf den nicht baulich genutzten renaturierten Flächen hat inzwischen eine natürliche Sukzession stattgefunden. Eine Teilfläche, die nicht von der Auskiesung betroffen war, wird heute landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 3: Meschenicher Weg an der westlichen Plangebietsgrenze (Quelle: Stadt Wesseling)



Abb. 4: Blick vom derzeitigen Nordende der Curiestraße nach Westen und nach Osten (Quelle: Stadt Wesseling)

#### 4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Vorgaben

Das Plangebiet ist gemäß dem **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ ausgewiesen. Ein parallel zur Hangkante im Westen verlaufender Streifen wird im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ dargestellt.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Wesseling ist ein Großteil des Planbereichs als „Gewerbegebiet“ dargestellt. An der nördlichen und westlichen Stadtgebietsgrenze sieht der

FNP einen ca. 50 m breiten Grünstreifen vor, der zur Stadtgrenze im Westen teilweise mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ überlagert wird. Auch entlang der östlichen Plangebietsgrenze enthält der Flächennutzungsplan eine Grünflächendarstellung. Diese ist jedoch deutlich schmaler, als in jenen Bereichen, die unmittelbar an das Kölner Stadtgebiet angrenzen. Das Betriebsgelände der Kläranlage ist im FNP als „Fläche für die Beseitigung von Abwasser – Kläranlage“ ausgewiesen. Auch die das Plangebiet querenden Leitungstrassen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Wesseling, derzeitiger Stand (Quelle: Stadt Wesseling)

Aufgrund der Stadtrandlage des Bebauungsplanes Nr. 3/15 „Curiestraße“ sind die Entwicklungsabsichten der **Stadt Köln** auf den angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen von Bedeutung. Abbildung 6 zeigt, dass die Stadt Köln auf den nördlich an das Wesseling Plangebiet anschließenden Flächen die Entwicklung von industriellen und gewerblichen Bauflächen vorsieht. In der Vergangenheit angestoßene Überlegungen für eine interkommunale Gebietsentwicklung inklusive einer stadtgrenzenüberschreitenden Erschließung des Areals wurden seitens der Stadt Köln wieder verworfen. Aufgrund einer geänderten räumlichen Prioritätensetzung bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hat die Nachbarstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Kerkrader Straße vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben. In einem Gespräch (2014) riet die Stadt Köln der Wesseling Verwaltung, die Planungen für den Bereich Curiestraße losgelöst von künftigen Planungsabsichten Kölns zu forcieren.

Das Plangebiet „Curiestraße“ liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans 8**, Rheinterassen. Konkrete Schutzgebietsfestsetzungen bestehen nicht. Die Darstellung eines Landschaftsschutzgebiets entlang der Westseite des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stammt noch aus der Aufstellungszeit des FNP in den 1970er Jahren und entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.



Grundgerüst, wie etwa der Gebietsgliederung nach dem Abstandserlass NRW oder dem Erhalt eines Grünstreifens entlang der Hangkante und der Rodenkirchener Straße, übernommen. Änderungen ergeben sich insbesondere in Bezug auf die Erschließung des Gebiets, die Ausweitung der Art der baulichen Nutzung auf Gewerbegebiete und Industriegebiete sowie den Verzicht auf den Grünstreifen an der Nordgrenze des Plangebiets.

## **5. Planungskonzeption und Erschließungsvarianten**

Das Plangebiet soll gemäß den bereits vorhandenen Nutzungen zu einem Standort für gewerbliche und industrielle Betriebe fortentwickelt werden. Durch eine Gliederung des Gebiets auf Grundlage des Abstandserlasses NRW (s. Kap. 6) können ausreichende Abstände zur südwestlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung sichergestellt werden. Entlang der westlichen und der östlichen Plangebietsgrenze sind Pflanzstreifen vorgesehen, auf denen die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können und somit eine ansprechende Gebietsabschirmung zur Hangkante und zur Rodenkirchener Straße entsteht.

Für die Entwicklung des Plangebiets sind drei Erschließungsvarianten erarbeitet worden.

Die 1. Variante sieht einen Ausbau der Curiestraße als Stichstraße mit großer Wendeschleife vor, die bis an die Grenze des Kölner Stadtgebiets herangeführt wird. Im Falle einer künftigen gewerblichen Gebietsentwicklung in der Nachbarstadt ist eine Verknüpfung der beiden Plangebiete möglich. Curiestraße und Industriestraße sollen im Plangebiet auf eine Breite von 12,50 m ausgebaut werden. Diese Breite ermöglicht einen Straßenquerschnitt mit Gehweg (2 m), Fahrbahn (7 m), einem Parkstreifen für Lkw (3 m) und Schrammbord (0,50 m). Aufgrund der vorhandenen Parzellierung im nördlichen Plangebiet soll die Curiestraße ab Höhe der Siloanlage lediglich in einer Breite von 11,50 m ausgebaut werden. Anstelle des Lkw-Parkstreifens kann ein 2 m breiter Parkstreifen für Pkw angeboten werden.

Variante 2 deckt sich vom Prinzip der Stickerschließung mit Variante 1. Zur Reduzierung des Erschließungsaufwands endet die Curiestraße in dieser Lösung jedoch kurz oberhalb des Verschwenks an der nördlichen Siloanlage. Variante 2 ist zur Erschließung des Plangebiets geeignet, sofern für die beiden nordwestlich gelegenen Grundstücke eine gemeinschaftliche Entwicklung erfolgt und wenn das Grundstück auf der Nordostseite nicht in mehrere Parzellen und Nutzer aufgliedert wird.

Die 3. Variante sieht eine Ringerschließung vor. Ca. 60 m nördlich der bestehenden Siloanlage knickt die Curiestraße nach Osten ab und mündet anschließend in die Rodenkirchener Straße ein. Wie bei der verkürzten Stickerschließung der 2. Variante erschließt diese Variante nur dann sämtliche Plangebietsflächen, wenn die nördlichen Grundstücksflächen von größeren, flächenintensiven Nutzungen belegt werden, und keine Aufsplitterung in mehrere kleine Firmenkomplexe stattfindet. Zu klären bezüglich dieser Variante ist die genaue Ausgestaltung der 2. Anbindung an die Rodenkirchener Straße und ob der Abstand zur weiter nördlich vorhandenen Auffahrt auf die L 150 Kerkrader Straße (s. Abb. 6) ausreicht.



Abb. 8 und 9: Erschließungsvarianten 1 und 2 (Quelle: Stadt Wesseling)



Abb. 10: Erschließungsvariante 3 (Quelle: Stadt Wesseling)

## 6. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Wie im vorgegangenen Abschnitt beschrieben, unterscheiden sich die drei vorgestellten Varianten in erster Linie hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung. Letztere nimmt in geringem Maße auch Einfluss auf den Zuschnitt der Baufelder. Im Übrigen liegt allen drei Varianten die gleiche Planungskonzeption zu Grunde. Unterschiede in den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen bestehen nicht.

Nachfolgend werden die textlichen Festsetzungen wörtlich angeführt (*Kursivdruck*) und begründet.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiete

*In den Gewerbegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die „Wesseling Sortimentsliste“, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Nach der Wesseling Sortimentsliste sind zentrenrelevante Sortimente:*

- *Antiquariat/ Kunst*
  - *Baby-/ Kinderartikel*
  - *Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör,*
  - *(Schnitt-)Blumen*
  - *Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation*
  - *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümartikel, Haushaltswaren/ Bestecke*
  - *Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)*
  - *Fahrräder und Zubehör*
  - *Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger*
  - *Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle*
  - *Musikalien*
  - *Nahrungs-/ Genussmittel*
  - *Pharmazeutika*
  - *Reformwaren, Sanitärwaren*
  - *Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren*
  - *Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte*
  - *Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte*
- (§ 1 Abs. 5, § 8 BauNVO)*

Zum Schutz der Wesseling Innenstadt (Hauptzentrum) und der zentralen Versorgungsreiche Kronenweg, Westerwaldstraße, Berzdorf, Eichholzer Straße, Keldenicher Straße und dem Entwicklungsbereich Urfeld (lokale Nahversorgungszentren) werden das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine weitere Schwächung der Wesseling Innenstadt

und der zentralen Versorgungsbereiche durch die Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten vermieden wird. Die Regelungen zum Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten stützen sich auf die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling und die daraus resultierenden Zielvorgaben des „Masterplan Einzelhandel“. Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept:

„Zentrenrelevante Sortimente (...) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in der abgegrenzten Innenstadt und in den sonstigen zentralen Bereichen von Wesseling zulässig sein.“ (Kap. 7.2.1, S. 89)

Diese Empfehlung ist auch als planerische Zielvorgabe in das strategische Maßnahmenkonzept des „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen:

„Zentrenrelevanter Einzelhandel soll ausschließlich im Hauptzentrum und in den lokalen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.“ (Kap. 3, S. 7)

Die in der oben angeführten Textfestsetzung enthaltene „Wesseling Sortimentsliste“ benennt die zentrenrelevanten Sortimente für Wesseling und ist integrativer Bestandteil des „Masterplan Einzelhandel“:

„Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der relevanten B-Pläne sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel enthalten sind.“ (Kap. 7.5.3.1, S. 108) „Die (...) Sortimentsgliederung stellt für die Stadt Wesseling einen Vorschlag aus Gutachtersicht dar, der für die zukünftige Genehmigungspraxis zugrunde gelegt werden kann. Diese Sortimentsliste für Wesseling wurde auf Basis der Begehung und Befragung erstellt und ist insofern stadtspezifisch als sie u.a. entsprechend der räumlichen Verteilung des Angebots in Wesseling abgeleitet wurde.“ (Kap. 7.5.2, S. 106 f)

Von den Regelungen zum Einzelhandel unberührt bleibt der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel, der, sofern er nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, im Plangebiet angesiedelt werden kann. Denkbar sind in diesem Zusammenhang z.B. die Verkaufsstellen produzierender Betriebe, wie sie mit der Kompostierungsanlage und einer Verkaufsmöglichkeit des Produkts im Plangebiet bereits vorhanden sind.

Da eine Verkaufsstelle nicht-zentrenrelevanter Produkte im Plangebiet je nach ihren individuellen Vorhaben-Eigenschaften als schutzbedürftige Nutzung im Sinne von Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. von § 50 BImSchG betrachtet werden muss, kann sich im Baugenehmigungsverfahren eine Unzulässigkeit für derartige Betriebe ergeben (s. weiter unten).

*Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO angeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 und 6, § 8 BauNVO)*

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Anlagen für sportliche Zwecke, um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und um Vergnügungsstätten.

Durch einen Ausschluss von Wohnungen des angeführten Personenkreises soll künftigen Immissionskonflikten vorgebeugt werden. Insbesondere die partielle Ausweisung des Plangebiets als Industriegebiet legt nahe, dass Emissionen (Lärm, Staub, ggf. Erschütterungen) verursacht werden können, die einer ausreichenden Wohnruhe im direkten Einwirkungsbe-

reich entgegen stehen. Der Ausschluss soll ferner einer schleichenden (illegalen) Umwandlung von Betriebsleiterwohnungen in gewöhnliche Wohnungen vorbeugen. Diesbezügliche Tendenzen finden sich partiell in anderen Gewerbegebieten der Stadt, was zu erheblichen Problemen hinsichtlich des Immissionsschutzes führt.

Aufgrund der störungsarmen Stadtrandlage, der guten verkehrlichen Anbindung sowie der Nähe zur Chemieindustrie empfiehlt das Plangebiet sich zur Unterbringung von Gewerbe mit höherem Immissionspotenzial. Da weitere für eine solche Nutzung geeignete Bauflächen im Stadtgebiet zumeist betriebsgebunden und nicht verfügbar sind, stellt das Plangebiet eine der wenigen Potenzialflächen für „graues“ Gewerbe dar. Durch den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll erreicht werden, dass keine Flächenkonkurrenz zwischen gewerblichen/ industriellen Nutzungen einerseits und gebietsuntypischen Nutzungen andererseits entsteht.

Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der Vermeidung von Flächenkonkurrenzen. Das derzeit in Arbeit befindliche Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling verfolgt die Strategie, Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten lediglich dann zuzulassen, wenn bereits eine Vorprägung durch vorhandene Vergnügungsstätten oder andere gewerbliche Nutzungen besteht, die in der Lage sind, höhere Miet- bzw. Bodenpreise zu zahlen (z.B. Einzelhandel, Systemgastronomie etc.). Vorprägungen der genannten Art sind teilweise im Gewerbegebiet Berzdorf, im Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße sowie im Rheinbogen an der Vorgebirgsstraße auszumachen. Andere Gewerbegebiete sollen von Vergnügungsstätten freigehalten werden, um eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges in durch Produktion und Lagerhaltung geprägten Gewerbe- und Industriegebieten zu vermeiden und um Verdrängungseffekte auszuschließen.

*Im Gewerbegebiet Zone 1 sind nur die in den Abstandsklassen VI und VII, im Gewerbegebiet Zone 2 nur die in den Abstandsklassen V, VI und VII der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig. Anlagen mit industriellem Charakter sind unzulässig. (§ 1 Abs. 4, § 8 BauNVO)*

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits in weiten Teilen bebaut ist, wird von einer Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45196 abgesehen.

Das Gewerbegebiet wird stattdessen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW in zwei verschiedene Zonen eingeteilt. Die Festlegung der Zonen resultiert aus den ermittelten Abständen zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Langenackerstraße, der Lindenstraße, der Straße Am Nordbahnhof und dem Lärchenweg. Der Abstand zu den Wohngebieten beträgt im GE Zone 1 mindestens 200 m, im GE Zone 2 mindestens 300 m. Im Gewerbegebiet der Zone 1 ist somit die Ansiedlung von Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen VI (200 m) und VII (100 m) zulässig, im Gewerbegebiet der Zone 2 solche der Abstandsklassen V (300 m), VI (200 m) und VII (100). Eine genaue Auflistung und Beschreibung der Anlagen-/ Betriebsarten ist dem Abstandserlass zu entnehmen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters der Gewerbegebiete, welche einen verträglichen Übergang zwischen dem kleinteiligerem, südlich gelegenen Gewerbegebiet Berzdorf sowie den angeführten Wohnnutzungen einerseits und den festgesetzten Industriegebieten an der Cu-

riestraße andererseits sicherstellen sollen, werden in den Gewerbegebieten keine in den entsprechenden Abstandsklassen gelisteten Anlagen mit industriellem Charakter zugelassen.

*In den Gewerbegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (StörfallVO – 12. BImSchV) bilden oder Teil eines solchen sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 9, § 8 BauNVO)*

Die Stadt Wesseling ist Standort mehrerer industrieller Betriebe mit Störfallanlagen. Bei den Betrieben handelt es sich insbesondere um die Firma Evonik Degussa GmbH, die Basell Polyolefine GmbH und die Shell Deutschland Oil GmbH, die das Stadtgebiet mit ihren riesigen Werksgeländen im Nordosten und im Südosten „einrahmen“.

In einem vom TÜV Nord erstellten gesamtstädtischen Gutachten (März 2015) wurden in Anlehnung an den „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ („KAS-18“) unter Zugrundelegung der spezifischen Anlagen- und Stoffeigenschaften vor Ort „angemessene Abstände“ zwischen den Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Besonders aufgrund der Einsatzstoffe Acrolein und Chlor werden im Ergebnis weite Teile des Wesseling Stadtgebiets von diesen angemessenen Abständen überdeckt.

Auch das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.v. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie. Bei den Anlagen handelt es sich um eine Verbrennungsanlage der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) südöstlich des Plangebiets und um ein Acroleintanklager auf dem Gelände der Fa. Evonik Degussa GmbH, ebenfalls südöstlich des Plangebiets. Der tatsächliche Abstand der TRV zur äußeren Plangebietsgrenze beläuft sich auf ca. 1.000 m, der angemessene Abstand wurde im o.g. gesamtstädtischen Gutachten vom TÜV Nord aufgrund der Option zur Verbrennung des Referenzstoffes Acrolein auf 2.400 m festgelegt. Der tatsächliche Abstand zwischen dem Acroleintanklager der Fa. Evonik und der äußeren Plangebietsgrenze beträgt ca. 1.750 m. Der angemessene Abstand beläuft sich nach dem angeführten Gutachten auf 2.750 m.

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes muss bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wie der Bauleitplanung darauf hingewirkt werden, dass schädliche Umweltauswirkungen und schwere Unfälle vermieden werden. Durch eine Einhaltung der auf Grundlage des KAS-18-Leitfadens ermittelten angemessenen Abstände zwischen Betriebsbereichen mit Störfallanlagen und schutzbedürftigen Nutzungen kann dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden.

„Schutzbedürftige Nutzungen“ sind gemäß Art 12. der Seveso-II-Richtlinie „(...) Wohngebäude, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, wichtige Verkehrswege (so weit wie möglich), Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete (...)“.

§ 50 BImSchG versteht unter schutzbedürftigen Nutzungen „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie (...) sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem

Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.“

Gewerbe- und Industriegebiete stellen nach derzeitiger Definition keine schutzbedürftigen Gebiete dar. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und von Vergnügungsstätten wird die Ansiedlung potenziell schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und des Bundesimmissionsschutzgesetzes und somit die Erhöhung des Gefahrenpotenzials im „Dennoch-Störfall“ vermieden. Der Ausschluss der Nutzungen dient somit nicht nur den oben angeführten Gründen wie der Vermeidung von Verdrängungseffekten „klassischer“ Gewerbe- und Industrienutzungen, sondern auch dem im § 50 BImSchG enthaltenen Trennungssatz.

Es ist nicht auszuschließen, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bauvorhaben an die Stadt herangetragen werden, die nicht unter die explizit ausgeschlossenen Nutzungen fallen, aber trotzdem als schutzbedürftig im Sinne der Seveso-II-Richtlinie und des BImSchG einzustufen sind. Vorstellbar sind die bereits oben angeführten Verkaufsmöglichkeiten produzierender Betriebe oder z.B. Geschäfts- oder Bürogebäude mit einem nicht unerheblichen öffentlichen Kundenverkehr.

Da es zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund einer nicht hinreichend geklärten Rechtslage nicht möglich ist, sämtliche denkbaren Anlagen und Nutzungen als „schutzbedürftig“ oder „nicht schutzbedürftig“ im Sinne der Seveso-II-Richtlinie bzw. des Bundesimmissionsschutzrechts einzustufen, sollen etwaige Entscheidungen über die Zulässigkeit solcher Bauvorhaben auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Dort kann im Einzelfall und unter Einstellung aller relevanten Aspekte auf der Vorhabenseite und auf der Seite des Störfallanlagenbetreibers entschieden werden, ob das Vorhaben trotz seiner Lage innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen zulässig ist, oder ob es das in § 15 BauNVO enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verletzt und somit abzulehnen ist.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene textliche Festsetzung zum Störfallrecht trägt dem Ziel der Stadt Wesseling Rechnung, keine neuen gewerblichen oder industriellen Standorte mit Betriebsbereichen nach der StörfallVO zu entwickeln. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die aufgrund der vorhandenen Seveso-Problematik bereits stark eingeschränkte Stadtentwicklung – hierzu zählt insbesondere auch die Nachverdichtung und Innenentwicklung - nicht weiter erschwert wird. Darüber hinaus dient der Ausschluss von neuen „Störfallanlagen“ dem Ziel, das in Wesseling bestehende Gesamtrisiko für einen „Dennoch-Störfall“ nicht zu erhöhen.

Die zahlreichen im Stadtgebiet vorhandenen Standorte mit Störfallanlagen bieten in Anbetracht der überschaubaren Stadtgröße ausreichend Raum für diese Nutzungsart. Eine unangemessene Beschränkung des Eigentums ist durch den Ausschluss der genannten Anlagen nicht zu erwarten.

### *1.2 Industriegebiete*

*In den Industriegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die „Wesselinger Sortimentsliste“, die aus dem*

*Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Nach der Wesseling Sortimentsliste sind zentrenrelevante Sortimente:*

- *Antiquariat/ Kunst*
  - *Baby-/ Kinderartikel*
  - *Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör,*
  - *(Schnitt-)Blumen*
  - *Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation*
  - *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümartikel, Haushaltswaren/ Bestecke*
  - *Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)*
  - *Fahrräder und Zubehör*
  - *Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger*
  - *Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle*
  - *Musikalien*
  - *Nahrungs-/ Genussmittel*
  - *Pharmazeutika*
  - *Reformwaren, Sanitärwaren*
  - *Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren*
  - *Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte*
  - *Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte*
- (§ 1 Abs. 5, § 9 BauNVO)*

Industriegebiete stellen keine gängigen Nachfragestandorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dar. Als „Gewerbebetriebe aller Art“ ist diese Nutzung dennoch allgemein in Industriegebieten zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 3/15 „Curiestraße“ werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Begründung für den Ausschluss in den Industriegebieten deckt sich mit den Ausführungen zum Ausschluss dieser Nutzung in den Gewerbegebieten (s.o.).

*Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO angeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. (§ 1 Abs. 1 Nr. 6, § 9 BauNVO)*

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Der Ausschluss dieser Nutzungen in den Industriegebieten erfolgt aus denselben Gründen wie in den Gewerbegebieten (s.o.).

*Im Industriegebiet Zone 1 sind nur die in den Abstandsklassen V, VI und VII, im Industriegebiet Zone 2 nur die in den Abstandsklassen IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie*

*Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig. (§ 1 Abs. 4, § 9 BauNVO)*

Das Industriegebiet wird auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW in zwei verschiedene Zonen eingeteilt. Die Festlegung der Zonen resultiert aus den ermittelten Abständen zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Langenackerstraße, der Lindenstraße, der Straße Am Nordbahnhof und dem Lärchenweg. Der Abstand zu den Wohngebieten beträgt im GI Zone 1 mindestens 300 m, im GI Zone 2 mindestens 500 m. Im Industriegebiet der Zone 1 ist somit die Ansiedlung von Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen V (300 m), VI (200 m) und VII (100 m) zulässig, im Industriegebiet der Zone 2 solche der Abstandsklassen IV (500 m), V (300 m), VI (200 m) und VII (100). Eine genaue Auflistung und Beschreibung der Anlagen-/Betriebsarten ist dem Abstandserlass zu entnehmen.

*In den Industriegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (StörfallVO – 12. BImSchV) bilden oder Teil eines solchen sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 9, § 9 BauNVO)*

Eine ausführliche Begründung für den Ausschluss von Anlagen, die Betriebsbereiche bilden bzw. Teil solcher Bereiche sind, findet sich bei den entsprechenden Ausführungen zu den Gewerbegebieten (s.o.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Bezugspunkt

*Der untere Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist auf 49 m über NN festgelegt. (§ 18 BauNVO)*

Die festgelegte Bezugspunkthöhe von 49 m üNN orientiert sich an der derzeit vorhandenen Höhe der Industriestraße und der Curiestraße im Plangebiet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

*Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 22 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Technische bauliche Anlagen wie Silos und sonstige Behälter zur Lagerung oder Bearbeitung von Stoffen dürfen die Bezugspunkthöhe um maximal 36 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt bei der Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gebäudes oder der Anlage. (§ 18 BauNVO)*

Mit der Höhenbegrenzung auf 36 m über dem Bezugspunkt für Siloanlagen und sonstige Behälter zur Lagerung oder Bearbeitung von Stoffen reagiert die Festsetzung auf die vorhandenen ca. 35 m hohen Siloanlagen auf der Ostseite der Curiestraße sowie auf die Faulbehälter und sonstigen technischen Anlagen der Kläranlage Brühl. Die festgesetzte maximale Höhe von 22 m über dem Bezugspunkt für Gebäude ermöglicht eine angemessene Höhenausnutzung für Hallen, Verwaltungs-/Bürogebäude oder Nebengebäude.

Grundflächenzahl (GRZ, 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ, 2,4) orientieren sich an den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Stadtrandlage und die Entwicklung des Gebiets in einen Standort für „graues“ Gewerbe rechtfertigen die hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauN-VO)

*Im Plangebiet wird keine gesonderte Bauweise festgesetzt. Zulässig sind sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise.*

Um den Grundstückseigentümern den größtmöglichen Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB)

è *wird im weiteren Planverfahren ergänzt!*

Durch die Baugebietsentwicklung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese resultieren insbesondere aus einer Entfernung vorhandenen Bewuchses und der dauerhaften Überbauung und Versiegelung von Flächen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („MSPE“) festgesetzt. Die MSPE-Flächen decken sich auf der Westseite des Plangebiets weitestgehend mit dem im Landschaftsplan enthaltenen Entwicklungstreifen. In Rücksprache mit der Stadt Brühl werden zwei Flächen am westlichen Rand des Kläranlagengeländes entgegen der Entwicklungsziel-Darstellung des Landschaftsplanes nicht mit einer Pflanz-/ bzw. Ausgleichflächenfestsetzung belegt, sondern in den Kläranlagenbereich einbezogen. Grund hierfür ist, dass gesetzliche Vorgaben die Stadt Brühl dazu verpflichten, in näherer Zukunft eine vierte Reinigungsstufe an der Kläranlage vorzusehen. Außerhalb der benannten zwei Teilflächen stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen die Erweiterung der Kläranlage erfolgen könnte. Sollten die Flächen für eine Erweiterung genutzt werden, wäre ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets, z.B. über das Ökokonto der Stadt Wesseling denkbar.

Abgesehen von dem 50 Meter breiten MSPE-Streifen ist auf der Westseite des Plangebiets eine 20 m breite Ausgleichsfläche zwischen dem Gelände der Kläranlage und der Bau-schuttrecyclinganlage vorgesehen. Der Streifen liegt je hälftig auf dem Grundstück der Stadt Brühl und dem Grundstück des Recyclingunternehmens. Eine Ausgleichsbepflanzung ist hier bereits vorhanden.

Auf der Ostseite des Plangebiets ist ein 20 Meter breiter MSPE-Streifen als Abpflanzung zur Rodenkirchener Straße vorgesehen. Auch hier sind teilweise bereits in der Vergangenheit Ausgleichspflanzungen für Bauvorhaben vorgenommen worden.

Die Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Für die Durchführung der Maßnahmen und den dauerhaften Erhalt der Pflanzungen sind die Grundstückseigentümer verantwortlich. Nach welchem Schlüssel die baulichen Eingriffe auf den Ausgleichsflächen ausgeglichen werden, ist im weiteren Planverfahren festzulegen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sollen dichtere Initialpflanzungen im westlichen MSPE-Streifen unmittelbar an der Grenze zu den Gewerbe- und Industriegebieten beginnen, um eine illegale Ausdehnung von Lager- und Abstellflächen in diesen Bereich zu unterbinden. Für die westlich anschließenden Bereiche sind Geländemodellierungen kleineren Umfangs vorgesehen, um Feuchtfelder zu schaffen und den Bereich landschaftsgestalterisch zu strukturieren.

ren. Auch diesbezügliche Details werden im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit der ULB erarbeitet. Gleiches gilt für die genauen Festlegungen für den MSPE-Streifen an der östlichen Plangebietsgrenze.

Die MSPE-Flächen werden nicht mit einer Festsetzung als „private Grünfläche“ kombiniert. Durch den Verzicht auf die Grünflächenfestsetzungen können die sehr großen Ausgleichsflächenanteile bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) zum Bau-land hinzugerechnet werden. Hierdurch wird eine unangemessene Einschränkung der Grundstücksnutzung vermieden.

### Hinweise

#### 1. Vorschriften und Regelwerke

*Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen Vorschriften und Regelwerke werden im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling zur Einsicht bereitgehalten.*

#### 2. Leitungen und Schutzstreifen

*→ wird im weiteren Planverfahren ergänzt*

#### 3. Niederschlagsversickerung

*Aufgrund der Vornutzung als Kiesabgrabungsfläche und der anschließenden Verfüllung sind weite Teile des Plangebiets nicht für eine Niederschlagsversickerung geeignet. Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser von unbelasteten Dachflächen in Einzelfällen zugelassen werden kann, ist vom Vorhabenträger mit der Unteren Wasserschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.*

#### 4. Baugrund

*Aufgrund der Vornutzung als Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung weiter Teile des Plangebiets sind die Böden künstlich verändert und lassen nur eine geringe Tragfähigkeit erwarten. Es ist mit Setzungen und Setzungsunterschieden zu rechnen die vor einer baulichen Nutzung ggf. einer speziellen Verdichtung bedürfen. Der Vorhabenträger sollte den Baugrund vor der Beantragung eines Vorhabens durch ein Baugrundgutachten analysieren und Gründungsmöglichkeiten aufzeigen lassen.*

#### 5. Archäologie

*Das Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung als Kiesabgrabungsfläche unwahrscheinlich. Sollten dennoch kulturgeschichtliche Bodenfunde, oder Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit zu Tage treten, sind die Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu benachrichtigen. Die Lage der Funde im Gelände darf nicht verändert werden.*

#### 6. Altlasten

*Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Wesseling oder die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis unverzüglich hierüber in Kenntnis zu setzen.*

#### 7. Kampfmittel

*→ wird im weiteren Planverfahren ergänzt!*

#### 8. Erdbebenzone

*Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2. Hierbei handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von  $7,0 < 7,5$  zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt  $0,6 \text{ m pro s}^2$ .*

### 7. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angeführten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange werden in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dargelegt.

#### 7.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

#### 7.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Entsprechende gesetzliche Vorgaben mit Relevanz für den Bebauungsplan Nr. 3/15 „Curierstraße“ finden sich insbesondere im Baugesetzbuch und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende relevante Umweltschutzziele festgelegt:

- § Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB)
- § Sparsamer Umgang mit Grund und Boden („Bodenschutzklausel“, § 1a Abs. 2 BauGB)
- § Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts („Eingriffsregelung“, § 1a Abs. 3 BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz nennt folgendes Ziel:

- § Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zur Sicherung

- der biologischen Vielfalt,
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (vgl. § 1 BNatSchG).

Neben den Zielen zum Umweltschutz in Fachgesetzen sind Ziele in Fachplänen bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Als fachübergreifende Pläne seien hier der Regionalplan und der Flächennutzungsplan angeführt. Aussagen in weiteren Fachplänen, insbesondere im Landschaftsplan, sind Abschnitt 7.3.11 des Umweltberichts zu entnehmen.

### **Regionalplan**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

### **Flächennutzungsplan**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

## **7.3 Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Die Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung erfolgt anhand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angeführten Umweltbelange bzw. Schutzgüter. Zu diesen zählen

- § Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut FFH- und Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) und Verträglichkeitsprüfung (§ 1 a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG)
- § Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)
- § Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)
- § Umweltbelang Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- § Umweltbelang Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- § Umweltbelang Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen des Fachrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- § Umweltbelang Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)
- § Umweltbelang Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c und d BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)
- § Umweltbelang Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB)  
(Status Quo, Nullprognose, Auswirkungen)

**7.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.2 Schutzgut Landschaft**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.3 Schutzgut Boden**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.4 Schutzgut Wasser**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.6 Schutzgut FFH- und Vogelschutzgebiete/ Verträglichkeitsprüfung**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.7 Schutzgut Mensch**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.9 Umweltbelang Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.10 Umweltbelang Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.11 Umweltbelang Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen des Fachrechts**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.12 Umweltbelang Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.13 Umweltbelang Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d) des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.3.14 Umweltbelang Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.6 Angewendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

*(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)*

**7.7 Vorgesehene Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

*(Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.)*

**7.8 Zusammenfassung**

*(Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.)*