

## Stadt Wesseling

### 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westringquartier“

#### **Begründung mit Umweltbericht**

Gem. § 5 Abs. 5 BauGB

#### **Planverfasser**

Stadt Wesseling

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung

#### **Erstellt durch**

rha ● reicher haase assoziierte gmbh, Aachen

Wesseling / Aachen, Oktober 2015



|          |                                                                                                                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>Erläuterungsbericht</b>                                                                                                                                                    | <b>3</b>  |
| A 1.     | Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung                                                                                                                                | 3         |
| A 2.     | Rechtlicher Planungsrahmen                                                                                                                                                    | 4         |
| A 2.1.   | Landesentwicklungsplan                                                                                                                                                        | 4         |
| A 2.2.   | Regionalplan                                                                                                                                                                  | 4         |
| A 2.3.   | Landschaftsplan                                                                                                                                                               | 4         |
| A 2.4.   | Flächennutzungsplanung                                                                                                                                                        | 4         |
| A 2.5.   | Sonstige Planungen                                                                                                                                                            | 5         |
| A 3.     | Räumlicher Geltungsbereich                                                                                                                                                    | 5         |
| <b>B</b> | <b>Planungsbericht</b>                                                                                                                                                        | <b>6</b>  |
| B 1.     | Städtebauliche Bestandsaufnahme / Umgebungsstruktur                                                                                                                           | 6         |
| B 1.1.   | Rechtsverhältnisse                                                                                                                                                            | 6         |
| B 1.2.   | Bestehende Nutzungen / Infrastruktur                                                                                                                                          | 6         |
| B 1.3.   | Umgebungsstruktur                                                                                                                                                             | 6         |
| B 2.     | Planung                                                                                                                                                                       | 7         |
| B 2.1.   | Städtebauliches Konzept „Westringquartier“                                                                                                                                    | 7         |
| B 2.2.   | Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Entwicklung des Wohngebietes „Westringquartier“ mit den Zielsetzungen des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) | 8         |
| B 2.2.A. | Europarechtliche Seveso-Vorschriften / Störfallbetriebsbereiche                                                                                                               | 8         |
| B 2.2.B. | Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche                                                                                                                                  | 10        |
| B 3.     | Erläuterung des Planungskonzeptes                                                                                                                                             | 21        |
| B 4.     | Planungsrechtliche Darstellungen                                                                                                                                              | 22        |
| B 4.1    | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                     | 22        |
| B 4.2    | Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege                                                                                                     | 22        |
| B 4.3    | Grünflächen                                                                                                                                                                   | 22        |
| B 4.4    | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen                                                                                                                                  | 23        |
| B 5.     | Sonstige planungsrelevante Aspekte                                                                                                                                            | 23        |
| B 5.1    | Altlasten                                                                                                                                                                     | 23        |
| B 5.2    | Immissionsschutz                                                                                                                                                              | 23        |
| B 5.3    | Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung                                                                                                                           | 23        |
| B 5.4    | Eigentumssituation                                                                                                                                                            | 23        |
| B 6.     | Hinweise                                                                                                                                                                      | 23        |
| <b>C</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                                                                                                          | <b>25</b> |
| C 1.     | Einleitung                                                                                                                                                                    | 25        |
| C 1.1    | Inhalte und Ziele des Bauleitplans                                                                                                                                            | 25        |
| C 1.2    | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes                                                                            | 26        |
| C 1.3    | Räumliche Lage des Plangebietes                                                                                                                                               | 26        |
| C 1.4    | Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen                                                                                                                    | 26        |
| C 2.     | Bestandsaufnahme des Umweltzustands zu Beginn des Planverfahrens                                                                                                              | 27        |
| C 3.     | Bestandsbewertung des Umweltzustands zu Beginn des Planverfahrens                                                                                                             | 28        |
| C 4.     | Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet                                                                                                                             | 28        |
| C 5.     | Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen                                                                           | 28        |
| C 6.     | Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung                                                                                                                                    | 28        |
| C 7.     | Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)                                                                                                                         | 29        |
| C 8.     | Zusammenfassung des Umweltberichts                                                                                                                                            | 29        |
|          | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                                                                                                                                       | <b>33</b> |
|          | <b>Fachgutachten</b>                                                                                                                                                          | <b>33</b> |

# A Erläuterungsbericht

## A 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Im Rahmen des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs Innenstadt Wesseling 2001 wurden hochwertige Bebauungskonzepte für die wesentlichen Entwicklungspotenziale der Innenstadt entwickelt.

Die Einbeziehung des ca. 4 ha großen Geländes am Westring in den Wettbewerb („Bausteinfläche 1“) war aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und möglich, da dieses, ursprünglich als Gewerbebeerweiterungsfläche geplante Areal, von dem Unternehmen Saint Gobain Abrasives nicht mehr benötigt und der Stadt Wesseling zum Kauf angeboten wurde. Die Stadt Wesseling hat dieses Areal erworben, da es in Anbetracht der zentralen Lage im Wesselinger Stadtzentrum und der Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt der Linie 16 (Köln-Bonn) eine optimale Standortgunst zur Ansiedlung innerstädtischer Wohn-/ Mischnutzungen aufweist und einen wichtigen Beitrag zur gebotenen Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsschwerpunkt leisten kann.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wird als dieser innerstädtischen Lage nicht angemessen erachtet. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es mit der Umwandlung der Flächen in Bauland an diesem Standort möglich, auf die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu verzichten. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wesseling wird der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen daher zugunsten einer klaren Innenentwicklung zurückgestellt.

Für das sogenannte „Stadtquartier am Westring“ ist das Bebauungskonzept eines der beiden 1. Preisträger des Wettbewerbs – des Büros rha reicher haase assoziierte GmbH, Aachen – als planerische Grundlage für die Entwicklung des Neubauquartiers ausgewählt worden. Das Planungskonzept ist seitdem, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenvorgaben für das „Stadtquartier am Westring“, kontinuierlich weiter entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist mit seiner 2004 wirksam gewordenen 48. Änderung für das Plangebiet des „Stadtquartiers am Westring“ an die damaligen Planungsziele angepasst worden (Änderung von Gewerbe-/ Industrieflächen in gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche/ Grünfläche).

Ende 2014 hat die Stadt Wesseling erste Beratungen mit einem Investor geführt, der großes Interesse an der Realisierung eines innerstädtischen Wohnquartiers und dem Erwerb des städtischen Grundstückareals bekundet hat. Der Investor (BR Projektentwicklung) hat zwischenzeitlich ein Bebauungskonzept erarbeitet und die Rahmenvorgaben für die städtebauliche, planungsrechtliche und erschließungstechnische Umsetzung dieser Konzeption mit der Stadt Wesseling abgestimmt. Das Bebauungskonzept „Westringquartier“ steht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling im Einklang.

Die Umsetzung des Bebauungskonzeptes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Westringquartier“ sowie die nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das Plangebiet „Westringquartier“ soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/114 „Westringquartier“ durchgeführt werden.

Als wesentliche Planungsziele, die mit der Aufstellung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ verfolgt werden, sind zu nennen:

- Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsstandort;
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit ergänzenden wohngebietsbezogenen Nutzungen (z.B. kleinteilige Nahversorgung / Gastronomie);
- Erhaltung und Aufwertung der „grünen Hangkante“ an der Birkenstraße, Gestaltung des südlichen Freiraums als wohnungsnahe Grünfläche mit Spiel-/ Aufenthaltsfunktion für alle Nutzergruppen und räumliche Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit den Umgebungsstrukturen

## **A 2. Rechtlicher Planungsrahmen**

### **A 2.1. Landesentwicklungsplan**

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan NRW liegt die Stadt Wesseling in der Ballungsrandzone, an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung, zwischen den Oberzentren Köln und Bonn, und ist entsprechend der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingestuft.

### **A 2.2. Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln stellt den nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes der 56. FNP-Änderung als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die südöstlichen Flächen werden als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist eine landesplanerische Anfrage gemäß §34 LPlG an die Bezirksregierung Köln gestellt worden. Die Bezirksregierung hat bestätigt, dass die generellen Planungsziele der Stadt Wesseling für den Planungsbereich - Entwicklung von Wohnbauflächen - den Zielen der Raumordnung angepasst sind.

### **A 2.3. Landschaftsplan**

Der Planbereich befindet sich in der Innenstadt Wesseling und wird vom Geltungsbereich des seit 05.12.2006 verbindlichen Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ (8. Änderung) nicht erfasst. Das in der vorherigen Fassung des Landschaftsplanes 8 dargestellte „Landschaftsschutzgebiet“ entlang der Birkenstraße (Hangkante) ist bereits mit der seit 2002 verbindlichen Fassung entfallen.

### **A 2.4. Flächennutzungsplanung**

Die seit 2004 wirksame 48. FNP-Änderung „Stadtquartier am Westring“ enthält Darstellungen des Plangebietes als gemischte Bauflächen (M), Wohnbauflächen (W), Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Hangkante Birkenstraße) sowie „örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Westring und Schwarzer Weg).

Auf Grund der veränderten Planungsziele des Bebauungskonzeptes „Westringquartier“ (Entwicklung eines Wohngebietes, Sicherung und Aufwertung einer Grün-/Freifläche im Südosten des Plangebietes) werden die nachfolgenden Änderungen der FNP-Darstellungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die 56. FNP-Änderung umfasst zum Einen den Verzicht auf die Darstellung „gemischte Bauflächen“ und die dementsprechende Darstellung von „Wohnbauflächen“ für den gesamten Bereich des geplanten Neubauquartiers. Zum Anderen sollen nicht nur die vorhandene „grüne Hangkante“, sondern auch der südlich anschließende Grünbereich als naturbezogene bzw. wohnungsnahe

Grün- und Freiräume gesichert werden. Diese Flächen sollen im Flächennutzungsplan künftig als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden. Weiterhin wird der Schwarze Weg nicht mehr als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ vorgesehen, sondern künftig entsprechend seiner tatsächlichen und rechtlichen Situation als „Fläche für Bahnanlagen“ (analog dem anschließenden HGK-Betriebsgelände, dessen Erschließung über die Privatstraße Schwarzer Weg erfolgt) dargestellt.

#### **A 2.5. Sonstige Planungen**

Sonstige Planungen sind zurzeit nicht bekannt.

#### **A 3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ umfasst die „grüne Hangkante“ entlang der Birkenstraße, die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes, den südlich anschließenden Grünbereich, die zur Optimierung der Verkehrsanbindung notwendigen Flächen des Westrings sowie den „Schwarzen Weg“. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Westring (nordwestliche Straßenkante), die Birkenstraße (nordöstliche Straßenkante), das Betriebsgelände der Saint Gobain Abrasives (nordwestliche Grundstücksgrenze) sowie durch den Schwarzen Weg (nordöstliche Straßenkante). Er entspricht somit dem Geltungsbereich der seit 2004 wirksamen 48. FNP-Änderung „Stadtquartier am Westring“.

# B Planungsbericht

## B 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Umgebungsstruktur

### B 1.1. Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich der 56. FNP- Änderung „Westringquartier“ bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/72 aus dem Jahr 1974 wurde in Teilbereichen durch den Bebauungsplan 1/107 „Saint Gobain“ überplant (Rechtskraft seit 08.10.2008). Ein weiterer Teil dieses Bebauungsplans wird parallel zu diesem Verfahren durch den Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ überplant. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/114 bleibt der Bebauungsplan Nr. 1/72 für Teilbereiche südwestlich der Birkenstraße und südlich des Kronenwegs rechtsverbindlich. Durch den Bebauungsplan Nr. 1/114 werden des weiteren Teile des Bebauungsplans Nr. 1/43 B von 1972 und des Bebauungsplans Nr. 1/31 aus dem Jahr 1966 überplant, die sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden.

Die Bebauungspläne enthalten Festsetzungen von Gewerbe- und Industriegebieten (GE/ GI) mit Nutzungsbeschränkungen, von Grünflächen (sichtschützendes Grün) sowie Verkehrsflächen (Westring, Bebauungsplan Nr. 1/43 B). Der Bebauungsplan Nr. 1/72 setzt ein Landschaftsschutzgebiet entlang der Birkenstraße (Hangkante) fest. Das Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich aus der vorherigen Fassung des Landschaftsplanes 8 übernommen und ist mit der seit 2002 verbindlichen Fassung entfallen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den Darstellungen der wirksamen 48. Änderung des Flächennutzungsplans.

Entsprechend der angestrebten Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit Wohnnutzung und ergänzenden wohngebietsbezogenen Nutzungen, z.B. kleinteilige Nahversorgung, Gastronomie, im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“ im Parallelverfahren erfolgen.

### B 1.2. Bestehende Nutzungen / Infrastruktur

Das Plangebiet „Westringquartier“, mit einer Gesamtgröße von ca. 5,2 Hektar, wird überwiegend durch Ackerflächen geprägt. An der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich ehemalige Gartenparzellen, für die jedoch keine Pachtverträge mehr bestehen (ehemals Verpachtung durch das Unternehmen Saint Gobain Abrasives). Die Hangkante parallel der Birkenstraße wird durch vorhandenen Baumbestand gekennzeichnet und stellt eine stadtgestalterisch wichtige, grüne Raumkante dar. Davon ausgehend erstreckt sich in Nähe des Westrings ein ca. 15 m breiter Grünstreifen mit verwilderten Büschen und Einzelbäumen.

Der vorhandene Westring ist Teil des Hauptverkehrsnetzes im Stadtzentrum und dient u.a. der Erschließung der Fußgängerzone, großmaßstäblicher Wohnbauten sowie der Betriebsflächen der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK). Innerhalb des privaten Erschließungsweges der HGK (Schwarzer Weg) befindet sich die Trasse einer unterirdischen Produktpipeline des Unternehmens Lyondell Basell (ehemals ROW), die die Betriebsstandorte der Lyondell Basell im Norden und der Shell Deutschland Oil GmbH im Süden Wesselings verbindet.

### B 1.3. Umgebungsstruktur

Die Umgebung ist geprägt durch sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen, die sich in den letzten Jahrzehnten entsprechend betrieblicher Erfordernisse der Unternehmen bzw. entsprechend der städtebaulichen Leitbilder der 1960-/ 1970-iger Jahre, ohne Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, entwickelt haben.

Der Bereich zeigt entlang der Stadtbahntrasse deutliche Maßstabsbrüche. Auf Grund fehlender Bebauung bzw. Raumkanten mangelt es insbesondere an der Ausprägung eines baulich-funktional ablesbaren städtischen Zentrums.

In der Nachbarschaft vorhanden sind gewachsene Wohngebiete mit 1- bis 3-geschossigen Einfamilienhäusern an Westring und Birkenstraße, 6- bis 12-geschossige Wohnhochhäuser am Westring sowie Betriebshallen und Gleisanlagen der HGK.

Das südlich anschließende Gelände des Unternehmens Saint Gobain Abrasives mit seinen Betriebshallen ist auf Grund des dichten Grünbestands optisch kaum wahrnehmbar, jedoch in Anbetracht seiner Nutzung planerisch relevant.

Das zwischen der Stadtbahntrasse der Linie 16 und dem geplanten „Westringquartier“ liegende Betriebsgelände der HGK (Abstell- und Rangiergleise, Lagerflächen, Betriebs- und Wartungshallen der HGK und KVB) prägt derzeit sowohl durch die Nutzungsart als auch durch Größe bzw. Erscheinungsbild der Anlagen die innerstädtische Situation nachteilig. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen seitens der HGK weder Absichten zur zeitnahen Verlagerung ihrer Betriebsanlagen, noch zu einer städtebaulich hochwertigen Umnutzung der HGK-eigenen Flächen im Stadtzentrum Wesseling. Aus Sicht der Stadt Wesseling sollten diese, seit 2001 mit der HGK diskutierten Nutzungsüberlegungen für das HGK-Betriebsgelände (u.a. Thema des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs 2001 und der Konkretisierung der Planungskonzepte für das Plangebiet „Stadtquartier am Westring“) weiter thematisiert und verfolgt werden.

## **B 2. Planung**

### **B 2.1. Städtebauliches Konzept „Westringquartier“**

Die Einbeziehung des jahrzehntelang im Eigentum des Unternehmens Saint Gobain Abrasives (ehemals CORA) befindlichen Bereiches „Westringquartier“ in die städtebauliche Entwicklungsplanung für die Innenstadt ist 2001 möglich geworden. Das Unternehmen hat seinen Flächenbedarf überprüft und festgestellt, dass das ca. 4,0 ha große Gelände künftig nicht mehr als Gewerbebeerweiterungsfläche benötigt wird und deshalb für anderweitige Nutzungsüberlegungen zur Verfügung steht.

Die Stadt Wesseling hat das Gelände erworben und im Zuge der o.g. Planungen die Entwicklungsmöglichkeiten für ein neues Stadtquartier mit hochwertigen Innenstadtnutzungen - Wohnen, Dienstleistungs-/ Mischnutzungen - detailliert untersucht.

Ende 2014 hat die BR Projektentwicklung als Investor Interesse an der Realisierung eines innerstädtischen Wohnquartiers und dem Erwerb des städtischen Grundstücksareals bekundet. Das Bebauungskonzept des Investors stellt die planerische Grundlage für die Überarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Wesseling sowie für die Erschließung des „Westringquartiers“ dar.

Die Bebauung dieses innerstädtischen Bereiches mit hochwertigen Wohnnutzungen kann zum einen die Innenentwicklung Wesselings nachhaltig stärken, zum anderen kann damit die Innenstadt als Wohn-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort städtebaulich und funktional deutlich attraktiver gestaltet werden. Die gebotene Stärkung der mittellentralen Versorgungsfunktion kann durch zusätzliche Kaufkraftnachfrage der künftigen Wohnbevölkerung unterstützt werden.

Die optimale Standortgunst des „Stadtquartiers am Westring“ - ca. 200 m Entfernung zur Fußgängerzone bzw. ca. 250 m Entfernung zum Stadtbahn- Haltepunkt der 16 Köln- Bonn - soll durch die Entwicklung urbaner baulicher Strukturen genutzt werden.

## **B 2.2. Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Entwicklung des Wohngebietes „Westringquartier“ mit den Zielsetzungen des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)**

### **B 2.2.A. Europarechtliche Seveso-Vorschriften / Störfallbetriebsbereiche**

Die Stadt Wesseling hat die europarechtlichen Seveso-Vorschriften und § 50 Satz 1 BImSchG, soweit er Artikel 12 Abs. 1 SEVESO-II-Richtlinie umsetzt, an eine rechtmäßige gemeindliche Bauleitplanung zu beachten.

Nach Artikel 12 Abs. 1 SEVESO-II-Richtlinie sorgen die Mitgliedsstaaten dafür, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie (a) die Ansiedlung neuer Betriebe, (b) Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Artikel 10 der Richtlinie und (c) neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie zum Beispiel Verkehrswege, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr, Wohngebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Maßnahmen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern und die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (soweit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt und bei bestehenden Betrieben zusätzlich technische Maßnahmen nach Artikel 5 SEVESO-II-Richtlinie ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt. § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Abs. 5 der SEVESO-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf 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 soweit wie möglich vermieden werden. Die Vorschrift des § 50 Satz 1 BImSchG hat der Bundesgesetzgeber zur Umsetzung des Artikels 12 Abs. 1 der SEVESO-II-Richtlinie durch das 5. Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 geändert. Infolge dessen ist § 50 Satz 1 BImSchG gegebenenfalls richtlinienkonform auszulegen, sodass sich aus Artikel 12 Abs. 1 der SEVESO-II-Richtlinie keine über § 50 Satz 1 BImSchG hinausgehenden Anforderungen ergeben (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 16.01.2013 – 4 B 15.10 –). Ferner haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 69/82/EG des Rates beschlossen (SEVESO-III-Richtlinie). Diese Richtlinie ist am 20. Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union in Kraft getreten (Artikel 33) und sie sieht vor, dass die Richtlinie 96/82/EG mit Wirkung vom 01.06.2015 aufgehoben wird. Die Mitgliedstaaten erlassen nach Artikel 31 die erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, um dieser Richtlinie bis zum 31.05.2015 nachzukommen. Sie wenden diese Vorschriften ab dem 01.06.2015 an.

Sowohl Artikel 12 Abs. 1 SEVESO-II-Richtlinie – und entsprechend Artikel 13 SEVESO-III-Richtlinie – als auch § 50 Satz 1 BImSchG sind auf die vorliegende Bauleitplanung anwendbar.



Es sind einerseits Betriebe betroffen, bei denen es sich um Störfallbetriebe, die unter die genannten Richtlinien und § 50 Satz 1 BImSchG fallen. Bei der Bauleitplanung Westringquartier handelt es sich um Wohngebiete, die jedenfalls das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die vorliegende Bauleitplanung „Westringquartier“ stellt auch eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG dar, der aus Gründen der richtlinienkonformen Auslegung weit auszulegen ist. Bebauungspläne dürften generalisierend als raumbedeutsam zu qualifizieren sein (vgl. HessVGH, Urteil vom 26.03.2015 – 4 C 1566/12.N; BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 CN 3.11 -).

Der Begriff des angemessenen Abstandes ist zwar ein unbestimmter, aber an Hand störfallspezifischer Faktoren technisch fachlich bestimmbarer Rechtsbegriff, der der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Welcher Abstand „angemessen“ ist, ist weder im Unionsrecht noch im innerstaatlichen Recht geregelt. Im Falle der Planung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes sind der Anstieg des Unfallrisikos und die Verschlimmerung der Unfallfolgen zu bewerten. Das erfordert eine Abschätzung nicht nur der Risiken und Schäden, sondern auch aller anderen in jedem Einzelfall relevanten (störfall-)„spezifischen Faktoren“, die je nach den besonderen Gegebenheiten der Gebiete unterschiedlich ausfallen können. Dies wird in aller Regel nicht ohne eine Heranziehung technisch-fachlichen Sachverständs möglich sein. Als störfallspezifische Faktoren, die im jeweiligen Einzelfall relevant sein können, sind die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines schweren Unfalls, die Folgen eines etwaigen Unfalls für menschliche Gesundheit und die Umwelt, die Art der Tätigkeit der geplanten Ansiedlung, die Intensität ihrer öffentlichen Nutzung sowie die Leichtigkeit, mit dem Notfallkräfte bei einem Unfall eingreifen können, zu berücksichtigen. Diese Nennungen sind nur beispielhaft. In Betracht zu ziehen sind ferner vorhabenbedingte Veränderungen, etwa die Verschlimmerung von Unfallfolgen durch einen vorhabenbedingten Anstieg der möglicherweise betroffenen Personen. Andererseits können aber auch technische Maßnahmen zur Verminderung des Unfallrisikos und zur weiteren Begrenzung möglicher Unfallfolgen zu berücksichtigen sein. Dabei kommen auch Maßnahmen außerhalb des Bereich des Störfallbetriebes in Betracht, wie etwa Nutzungseinschränkungen oder besondere bauliche Anforderungen an das an den Störfallbetrieb heranrückende Vorhaben, sofern über die Maßnahmen mögliche Schadensfolgen und damit auch die Angemessenheit des Abstands beeinflusst werden können.

Im Hinblick auf sonstige – nicht störfallspezifische – Belange unterliegt der angemessene Abstand demgegenüber keiner Relativierung. Insbesondere haben „sozioökonomische“ Faktoren, die für die Realisierung des heranrückenden Vorhabens sprechen, bei der Festsetzung des „angemessenen“ Abstandes außer Betracht zu bleiben. Derartige Faktoren sind erst bei der planerischen Beantwortung der Frage zu berücksichtigen, ob eine unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten schutzwürdige Planung auch innerhalb des allein unter störfallspezifischen Gesichtspunkten angemessenen Abstandes erfolgen soll.

Das Plangebiet „Westringquartier“ liegt im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen i.S.d. europarechtlichen Seveso-Vorschriften. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hat die Stadt Wesseling die TÜV Nord Systems GmbH (TÜV Nord) im Juni 2013 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie (heute Seveso-III-RL) beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit März 2015 vor; die Bezirksregierung Köln und das LANUV NRW wurden im April 2015 um eine abschließende Stellungnahme dazu gebeten. Der TÜV Nord hat im Stadtgebiet Wesseling sieben Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG untersucht; dabei wurden in Zusammenarbeit mit der BR Köln und den Unternehmen die maßgeblichen Gefahrenpotenziale der Anlagen bestimmt und die ihnen zuzuweisenden angemessenen Abstände ermittelt. Von hoher Relevanz für die künftige Stadtent-

wicklung von Wesseling sind die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Die ermittelten angemessenen Abstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m und bei TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein, 2.400 m (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4). Auf Grund der industriell geprägten Stadtentwicklung Wesseling und der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die angemessenen Abstände von 2.750 m bzw. 2.400 m weite Teile des Stadtgebietes und insbesondere die Innenstadt Wesseling (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4, 5).

Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand hier nicht eingehalten ist, bleibt zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger – nicht störfallspezifischer – Belange, insbesondere „sozioökonomischer“ Faktoren, die für eine Realisierung sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstands erfolgen kann und soll (siehe hierzu Kapitel „B 2.2.B. Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche“).

### **B 2.2.B. Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche**

Nach den Ausführungen unter B 2.2.A. dieser städtebaulichen Begründung ist in der räumlichen Planung dafür zu sorgen, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden schutzwürdigen Nutzungen und Betriebsbereichen angemessene Abstände zu wahren, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt. Mit den europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie § 50 BImSchG soll eine sukzessive Entwicklung, insbesondere ein weiteres Heranrücken, von schutzwürdigen Nutzungen in Richtung Störfallunternehmen verhindert werden.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung (Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 15.11.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) geht im Falle historisch gewachsener Gemengelagen wie in Wesseling nicht von einem absoluten „Verschlechterungsverbot“ aus. Es wird ausgeführt, dass „den kommunalen Planungsträgern im Rahmen der planerischen Abwägung ein Wertungsspielraum zukomme, so dass unter Berücksichtigung von sozioökonomischen Belangen eine städtebauliche Entwicklung auch innerhalb der angemessenen Abstände ermöglicht werden könne“.

Für die künftige Innenstadtentwicklung und geplante Entwicklungen von schutzwürdigen Nutzungen im Einzelfall, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung „Westringquartier“, ist nach Rechtsprechung des BVerwG die Durchführung verschiedener Prüfschritte sowie eine „nachvollziehende Abwägung“ der planenden Kommune erforderlich.

Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 (7) BauGB ist zu gewährleisten, dass die Risiken einer geplanten Neuansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb angemessener Abstände bei der „nachvollziehenden Abwägung“ der störfallrelevanten, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange sachgerecht gewürdigt werden.

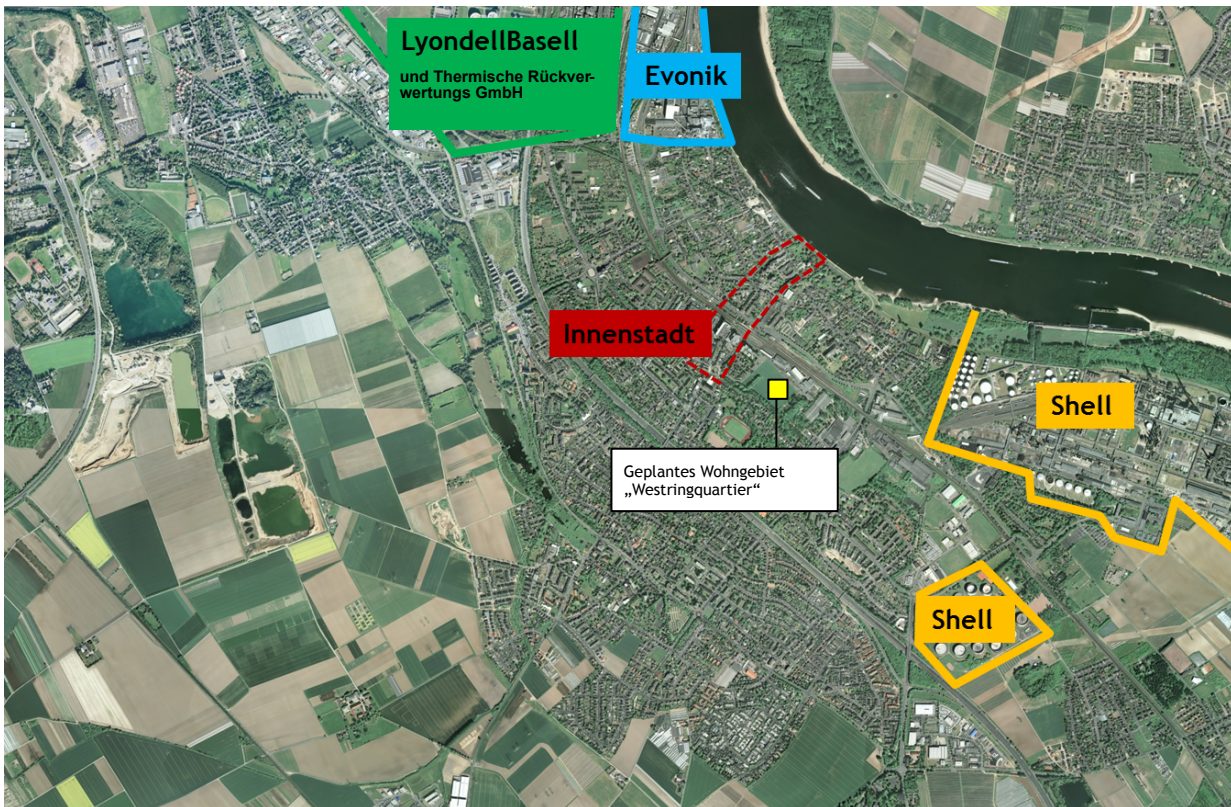
Nachfolgende städtebauliche und sozioökonomische Belange können in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt werden und sprechen für die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Westringquartier“ innerhalb der angemessenen Abstände:

#### (1) Historisch gewachsene Gemengelage Stadt-Industrie und Strategie zur Innenstadtentwicklung :gesamtperspektive Wesseling

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteil und Siedlungsstrukturen
- Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher/privater Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge)
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (z.B. Versorgung mit Kindergärten, Schulen), Belange des Bildungswesens (weiterführende Schulen)
- Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung
- Masterplan Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB (beschlossenes Entwicklungskonzept)
- Fortsetzung der :gesamtperspektive Wesseling mit der Neugestaltung und Aufwertung der Innenstadt (Fußgängerzonen/Platzräume/Bahnhofsumfeld) und der funktionalen Stärkung der Innenstadt als Einkaufsstandort im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Orts-teilzentren“ (beschlossenes Stadterneuerungsgebiet gemäß § 171b BauGB)

Wesselings Stadtentwicklung ist seit Ende des 19. Jahrhunderts eng mit der Entwicklung der chemischen und petrochemischen Industrie verbunden. Heute wird der Standort Wesseling durch die Unternehmen Evonik Degussa GmbH und Lyondell Basell Polyolefine GmbH im Norden sowie durch die Shell Deutschland Oil GmbH, Rheinland Raffinerie, im Süden geprägt. Die im Wesentlichen mit der Industrieansiedlung erfolgte Stadtentwicklung hat sich bis etwa 1970, auch auf Grund der räumlichen Einschränkung durch den Rhein im Osten, auf die zwischen den Industriebereichen liegenden Siedlungsflächen konzentriert. Über die Jahrzehnte hinweg ist eine Gemengelage entstanden, die durch ein dichtes Nebeneinander von Industriebetrieben, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen geprägt ist.

Die Stadt Wesseling ist zu einem Mittelzentrum im Ballungsraum Köln-Bonn mit ca. 37.000 Einwohnern herangewachsen. Die Innenstadt Wesselings, mit allen für ein Mittelzentrum wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Einkaufs-, Kultur-, Freizeitangebote; soziale/ gesundheitliche Versorgung; Gemeinbedarfs-/Bildungseinrichtungen etc.) hat sich ebenfalls in Rheinnähe, zwischen den Betriebsbereichen, entwickelt.



Quelle: Stadt Wesseling

Auf Grund der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die angemessenen Abstände von 2.750 m bzw. 2.400 m weite Teile des Stadtgebietes und insbesondere die gesamte Innenstadt Wesselings (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4, 5).

Innerhalb der angemessenen Abstände befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (u.a. Schulzentrum / Dreifaltigkeitskrankenhaus) mit mittelmittlerer Funktion. Zudem befinden sich 2 Haltepunkte der Stadtbahnlinie 16 (Wesseling-Nord und Zentrum) sowie die Stadtbahntrasse selbst und der Rheinradweg innerhalb der angemessenen Abstände.

Diese Bestandsnutzungen sind als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne der europäischen Seveso-Vorschriften und des § 50 BImSchG zu bewerten. So befinden sich z.B. Wohngebiete (kleinteilige Strukturen und Geschosswohnungsbau) in Entfernungen ab etwa 500 m zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV, öffentlich genutzte Gebäude wie z.B. das Schulzentrum Wesseling, Grundschulen, das Rathaus und das Dreifaltigkeitskrankenhaus in Entfernungen von 800 m- 1.500 m zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV sowie die Fußgängerzone mit zahlreichen groß- und kleinflächigen Einkaufs-/Versorgungseinrichtungen in Entfernungen von 1.200 m- 1.500 m zum Betriebsbereich Evonik.

Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist.

Diese gewachsene Gemengelage lässt sich weder mittel- noch langfristig grundsätzlich auflösen, da weder die Verlagerung einer kompletten Innenstadt noch die der abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiche realisierbar ist.

In Anbetracht der Bestandssituation ist eine tragfähige Konzeption erforderlich, um den Anforderungen der europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie des § 50 BImSchG innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen langfristig gerecht zu werden.

Würden die angemessenen Abstände im Fall Wesselings in der Form interpretiert, dass eine Ansiedlung schutzwürdiger Gebiete und Nutzungen i.S.d. Art. 13 Seveso-III-RL künftig nicht mehr innerhalb der angemessenen Abstände realisiert werden könnte, so würde dies einem vollständigen Stillstand der innerstädtischen Entwicklung Wesselings gleich kommen. Eine solche Interpretation kann jedoch nicht im Sinne des Richtliniengebers sein; wie erläutert, wurde dies in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) dahingehend klargestellt, dass angemessene Abstände kein generelles „Verschlechterungsverbot“ sprich „Entwicklungsverbot“ darstellen, sondern einer sachgerechten Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich sind. Bezieht man zudem die Zielsetzung des Art. 13 Seveso-III-RL in die Überlegungen ein, dass vorrangig ein engeres Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an Störfallbetriebe zukünftig vermieden und die Schaffung neuer Gemengelagen verhindert werden soll, so ist festzustellen, dass mit der Bauleitplanung „Westringquartier“ keinesfalls von einem weiteren Heranrücken schutzwürdiger Gebiete/ Nutzungen an die Betriebsbereiche Evonik/TRV auszugehen ist.

Das Plangebiet „Westringquartier“ befindet sich mit seiner nördlichen Grenze in einer Entfernung von 1.450 m bzw. 2.000 m zu den Betriebsbereichen der Evonik/TRV; die Entfernungen zu den Störfallanlagen betragen 1.500 m bzw. 2.100 m. Wie vorab dargestellt, befinden sich zwischen dem Plangebiet „Westringquartier“ und den Betriebsbereichen der Evonik/TRV der zentrale Innenstadtbereich mit Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie ausgedehnte Wohngebiete mit teilweise hochverdichteten Baustrukturen. Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Bauleitplanung „Westringquartier“ vorhandene Abstände (die sogenannte „Nichtheranrückenslinie“) gewahrt werden müssen und keine neuen Gemengelagen entstehen dürfen, wird damit in vollem Umfang entsprochen. Die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Westringquartier“ stellt vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bisher mindergenutzten innerstädtischen Potenzials dar. Die Mobilisierung innerstädtischer Flächen für die bauliche Entwicklung von Wohn-, Misch-, Kern- oder Sondergebieten ist gerade im Verdichtungsraum Rheinschiene von hoher landes- und stadtpolitischer Bedeutung.

Wäre dies nicht mehr möglich, so wäre eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung Wesselings zunichte gemacht; die Stadtentwicklung wäre damit auf den „Bestandsschutz“ reduziert, was sich erheblich und sehr nachteilig auf die künftige Erfüllung der Daseinsvorsorgepflicht und Attraktivität des Mittelzentrums und Wohnstandorts Wesseling auswirken würde. Um den vorab dargestellten Belangen der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie der Stärkung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch künftig Rechnung tragen zu können, ist aus Sicht der Stadt Wesseling eine angemessene Weiterentwicklung und Ansiedlung schutzwürdiger Nutzungen auch innerhalb der angemessenen Abstände notwendig. Die vorhandenen städtischen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen müssen sich, unter Berücksichtigung der langfristigen Anforderungen der europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie des § 50 BImSchG städtebaulich sinnvoll und mit den Betriebsbereichen verträglich weiter entwickeln können.

Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadt- und Innenstadtentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wesselinger Bevölkerung und der Stärkung und Attraktivierung des Mittelzentrums Wesseling als Wohn- und Einkaufsstandort als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB eingestellt, so kommt diesen bereits ein genügendes Gewicht zu, um

die bauleitplanerische Zulässigkeit des geplanten Wohngebietes „Westringquartier“ innerhalb der angemessenen Abstände zu rechtfertigen.

(2) Landesentwicklungsplan NRW (Entwurf)– Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Siedlungsbereiche, die Konzentration der Stadtentwicklung an ÖPNV-/SPNV-Knotenpunkten sowie städtebauliche Grundsätze und Belange der §§ 1,1a BauGB

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat im Juni 2013 das Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW eingeleitet. Auf Grund zahlreicher Stellungnahmen wurde der LEP-Entwurf überarbeitet, das zweite Beteiligungsverfahren wurde am 15. Oktober 2015 eingeleitet (Fristablauf 15. Januar 2016).

Der überarbeitete Entwurf des LEP NRW umfasst künftige verbindliche Ziele und abwägungsrelevante Grundsätze der Raumordnung, darunter neue Ziele/Grundsätze zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, zum generellen Vorrang der Innenentwicklung, zur räumlichen Anordnung/Konzentration neuer Siedlungsflächen sowie zur Freiraumsicherung:

- Kapitel 6- Siedlungsraum; flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung; Schwerpunkt- Vorrang der Innenentwicklung und Erhaltung/qualitative Sicherung gewachsener Siedlungsstrukturen
- LEP-Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (verbindliches Ziel 6.1-1)
- LEP-Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung (Grundsatz 6.1-6)
- LEP-Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen (Grundsatz 6.1-8)
- LEP-Grundsatz Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche (Grundsatz 6.2-1)
- LEP-Grundsatz Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (Grundsatz 6.2-2)
- Kapitel 8- Verkehr; Abstimmung der siedlungsräumlichen und verkehrsinfrastrukturellen Planungen
- LEP-Grundsatz Integration von Siedlungs- und Verkehrsplanung (Grundsatz 8.1-1)
- Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs/nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung/Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Stadt der kurzen Wege)
- Konzentration der Siedlungsentwicklung an Haltestellen des SPNV-/ÖPNV
- §§ 1,1a BauGB Nachhaltige, flächenschonende und umweltschützende Stadtentwicklung; Vorrang der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen

Die künftigen verbindlichen Ziele der Raumordnung sind in der Bauleitplanung von den Kommunen umzusetzen und keiner Abwägung zugänglich. Die Grundsätze der Raumordnung sind, wie die in §§ 1,1a BauGB enthaltenen Grundsätze der Bauleitplanung, zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung der Kommunen einzustellen. Die konkretisierten künftigen Ziele der Landesplanung sind derzeit als Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Wesseling wird, wie im Februar 2014, innerhalb der Beteiligungsfrist eine Stellungnahme zum LEP-Entwurf abgeben, die insbesondere die zu erwartende Konfliktlage in Wesseling auf Grund der im LEP-Entwurf vorgegebenen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den



Innenbereich und SPNV-/ÖPNV- Knoten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Seveso-II-RL (jetzt Seveso-III-RL) thematisiert.

Die Stadt Wesseling setzt seit vielen Jahren den Schwerpunkt ihrer Stadtentwicklungsplanung auf die Nachverdichtung von Siedlungsbereichen und die Mobilisierung mindergenutzter Innenbereichsflächen (vgl. städtebaulicher Wettbewerb, Regionale 2010, :gesamt-perspektive Wesseling).

Wesentliche Flächenpotenziale zur Schaffung innerstädtischer Wohngebiete und zur Ansiedlung innenstadtrelevanten Einzelhandels, u.a. die Entwicklungsflächen „Westringquartier/Wilhelm-Rieländer-Straße“, unbebaute Quartiersinnenbereiche und Baulücken, befinden sich in zentraler Innenstadtlage. Die Nachverdichtung und Bebauung dieser Flächen steht im Einklang mit den vorgenannten, im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzenden Zielen/Grundsätzen der Raumordnung und würde der Stadt Wesseling eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ermöglichen.

Auf Grund der Ergebnisse des TÜV-Gutachtens ist festzustellen, dass diese innerstädtisch bedeutsamen Entwicklungsflächen ausnahmslos innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) liegen. Die ermittelten angemessenen Abstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m und bei der TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein, 2.400 m (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4).

Die künftigen Vorgaben der Landesplanung und des Störfallrechts führen im Falle der Stadt Wesseling zu einem erheblichen Zielkonflikt. Dieser Sachverhalt erfordert eine sachgerechte Prüfung und Abwägung im Einzelfall, ob die landesplanerisch und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung innerstädtischer Siedlungsstrukturen mit den Vorgaben zum Schutz vor schweren Unfällen und des Trennungsgrundsatzes vereinbar ist oder ob die angestrebte Siedlungsentwicklung hierdurch beeinträchtigt bzw. gar in Frage gestellt werden könnte.

Würde man davon ausgehen müssen, dass die Bebauung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen Flächenpotenziale aus Gründen des Art. 13 Seveso-III-RL/§ 50 BImSchG zukünftig nicht möglich wäre, so müsste die Stadt Wesseling über die relativ begrenzten, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Urfeld bzw. im Süden Keldenichs hinaus, in entsprechender Größenordnung Außenbereichsflächen zur Schaffung neuer Baugebiete (Ausweisung neuer Wohn-/Mischgebiete bzw. Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben) in Anspruch nehmen und bauleitplanerisch entwickeln. Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind in Urfeld außerhalb der angemessenen Abstände lediglich kleinteilige Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen (Waldsiedlung, südliche Urfelder Straße, Frankenstraße) dargestellt; im Süden Keldenichs sind lediglich die bereits in Entwicklung befindliche Wohnbaufläche Eichholz (2. Bauabschnitt) sowie zwei kleinteilige Flächen (Amselweg, An der Elsmar) als Wohnbaupotenziale außerhalb der angemessenen Abstände dargestellt.

Zum einen wäre die Erschließung von zusätzlichen, für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung notwendigen Außenbereichsflächen mit den zu beachtenden Zielen bzw. abwägungsrelevanten Grundsätzen der Raumordnung kaum vereinbar, so dass entsprechende Bauleitplanungen der Stadt Wesseling kaum Aussichten auf Bestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) hätten und demzufolge weder Genehmigungen noch Rechtskraft erhalten könnten. Zum anderen ist die Ansiedlung sowohl von wohngebietsbezogenen Vorhaben (Kindergärten, Schulen, Sportanlagen etc.) als auch von innenstadtrelevanten Nutzungen (Einzelhandels-, Freizeit-, Kul-

tureinrichtungen; Wohnen in der Stadt etc.) außerhalb vorhandener Wohngebiete und Stadtstrukturen städtebaulich wenig sinnvoll.

Die Zuordnung von Kindergärten/Grundschulen zu Wohngebieten ist jedoch notwendig, um den Belangen der Erhaltung/qualitativen Sicherung gewachsener Siedlungsstrukturen und der „Stadt der kurzen Wege“ (Verkehrsvermeidung/Optimierung der Nutzungsmischung) gerecht zu werden.

Eine mittel- bis langfristige Verlegung der Wesseling Innenstadt ist nicht realisierbar; in Anbetracht der geringen Größe des Mittelzentrums Wesseling wäre auch die Etablierung einer „zweiten Innenstadt“ außerhalb der angemessenen Abstände, d.h. an der Peripherie der Stadt, weder wirtschaftlich tragfähig noch städtebaulich-funktional vertretbar.

Weiterhin würde die „Verlegung der Innenstadt“ den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (Konzentration in zentralen Versorgungsbereichen/ Innenstadt) und zur Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf SPNV-Knotenpunkte (§ 16) zuwiderlaufen; entsprechende Bauleitplanungen der Stadt Wesseling hätten kaum Aussicht auf landesplanerische Bestätigung und Genehmigung.

Durch diese Konfliktlage würde die Stadtentwicklung Wesselings erheblich beeinträchtigt bzw. unmöglich gemacht, so dass die Stadt Wesseling ihrer Funktion als Mittelzentrum und Wohnstandort in der Region nicht mehr gerecht werden und ihre kommunalen Aufgaben der Daseinsvorsorge kaum noch wahrnehmen könnte. Diese Situation würde die Stadt Wesseling im regionalen Wettbewerb erheblich benachteiligen und wäre weder mit dem grundgesetzlichen Selbstverwaltungsrecht noch mit der Planungshoheit der Kommune vereinbar.

Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 15.11.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (7) BauGB einzustellen. Neben diesen Belangen sind jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht einzustellen.

Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadt- und Innenstadtentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge und mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie dem grundgesetzlich gegebenen, kommunalen Selbstverwaltungsrecht als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB eingestellt, so kommt auch diesen ein genügendes Gewicht zu, um die bauleitplanerische Zulässigkeit des geplanten Wohngebietes „Westringquartier“ innerhalb der angemessenen Abstände zu rechtfertigen.

### (3) Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Entwicklung des Wohngebietes „Westringquartier“ innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV

Die bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes fällt in den Anwendungsbereich der europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie des § 50 BImSchG. Bei der geplanten Realisierung eines Wohngebietes mit bis zu 450 Wohneinheiten (ca. 750-1.000 Einwohner) handelt es sich um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der Seveso-III-RL.

Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Bauleitplanung „Westringquartier“ kein engeres Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an die Betriebsbereiche erfolgen und keine erstmalige Gemengelage entstehen darf, wird in vollem Umfang entsprochen.



Die ermittelten angemessenen Abstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acro-lein 2.750 m und bei der TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein, 2.400 m (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4).

Auf Grund der industriell geprägten Stadtentwicklung Wesseling und der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die angemessenen Abstände von 2.750 m bzw. 2.400 m weite Teile des Stadtgebietes und insbesondere die Innenstadt Wesseling (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4, 5).

Zwischen dem Plangebiet „Westringquartier“ und den Betriebsbereichen der Evonik/TRV befinden sich, wie vorab erläutert, der zentrale Innenstadtbereich mit Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie ausgedehnte Wohngebiete mit teilweise hochverdichteten Baustrukturen.

Diese vielfältigen Bestandsnutzungen sind insgesamt als schutzwürdig im Sinne der Seveso-III-RL zu beurteilen; sie befinden sich in Entfernungen ab 500 m (Wohnen), ab 800 m (Schulen/ Krankenhaus) bzw. ab 1.200 m (Innenstadt/Fußgängerzone) zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV.

### (3.1) Störfallspezifische anlagenspezifische Faktoren

Hinsichtlich der detaillierten Beschreibung der relevanten Betriebsbereiche/Störfall-anlagen der Evonik/TRV, der Stoff- und Gefahrenpotenziale und der anlagenspezifischen Faktoren und Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Abstände wird auf das TÜV-Gutachten verwiesen (Fassung März 2015).

Die sehr großen angemessenen Abstände sowohl beim Betriebsbereich Evonik (2.750 m) als auch beim Betriebsbereich TRV (2.400 m) beruhen auf dem Referenzstoff Acrolein.

Nach den Ausführungen des TÜV-Gutachtens wird Acrolein weltweit nur in sehr wenigen Anlagen eingesetzt; der Stoff stellt im Betriebsbereich Evonik Wesseling jedoch einen wesentlichen Bestandteil der Produktion dar und ist kurz- bis mittelfristig kaum ersetzbar. Laut Gutachten entspricht die Evonik-Anlage den konkreten technischen Vorgaben aus den bestehenden Genehmigungen und den Regeln der Technik. Vor diesem Hintergrund hat der TÜV den angemessenen Abstand mit 2.750 m ermittelt.

Entsprechend dem TÜV-Gutachten liegen für den Betriebsbereich der TRV behördliche Genehmigungen vor, die hinsichtlich der Art und Menge der zugelassenen Stoffe rechtlich unbestimmt sind; im Grundsatz ist die Anlage für die Entsorgung aller Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung genehmigt (S. 37 ff TÜV-Gutachten). In einem derartigen Fall kann laut Gutachten die rechtlich unbestimmte Stoffpalette nicht eingeschränkt werden; bei der Ermittlung des angemessenen Abstands ist nach der Ende 2014 veröffentlichten Arbeitshilfe KAS 32 zu verfahren, die die Festlegung eines Referenzstoffes fordert. Dementsprechend wurde Acrolein als Referenzstoff definiert und der angemessene Abstand mit 2.400 m ermittelt.

Das Plangebiet „Westringquartier“ befindet sich mit seiner nördlichen Grenze in einer Entfernung von 1.450 m bzw. 2.000 m zu den Betriebsbereichen der Evonik/TRV; die Entfernungen zu den Störfallanlagen betragen 1.500 m bzw. 2.100 m. Das Plangebiet liegt demzufolge in der äußeren Hälfte (für Evonik) bzw. am Rande (für TRV) der angemessenen Abstände, in tatsächlich sehr großer Entfernung zu den abstandsprägenden Störfallanlagen. Da mit zunehmender Entfernung zu den Störfallanlagen die Auswirkungen eines „Dennoch-Störfalls“ abnehmen, ist

davon auszugehen, dass es durch die Bauleitplanung „Westringquartier“ nicht zu einer relevanten Zunahme des Sicherheitsrisikos bzw. der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist. Bei einer kalkulierten Anzahl von ca. 750-1.000 zusätzlichen Einwohnern des Wohngebietes „Westringquartier“ wird sich im Vergleich zur derzeitigen Situation die Einwohnerzahl um 2,7 bis max. 3,6 % erhöhen. In Anbetracht dieser geringen Erhöhung der Wohnbevölkerung in der Wesseling Innerstadt ist nicht von einer relevanten Zunahme des Gefährdungspotenzials innerhalb der angemessenen Abstände auszugehen.

### (3.2) Störfallspezifische vorhabensspezifische Faktoren

Mit der Bauleitplanung „Westringquartier“ ist die Schaffung von bis zu 450 Wohneinheiten für ca. 750-1.000 Einwohner vorgesehen; das Planungskonzept umfasst eine aufgelockerte Wohnbebauung mit dreigeschossigen Stadthaustypen, 4-6-geschossigen Wohnbauten und einem sechsgeschossigen Solitärbaubau. Die Vorhabenträgerin BR Projektentwicklung wird die innere Erschließung des Baugebietes herstellen und beabsichtigt die Errichtung und Vermarktung von Eigentums-Wohnbauten. Begleitend zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Wesseling abgeschlossen, in den Regelungen u.a. im Hinblick auf den Schutz vor schweren Unfällen aufgenommen werden.

Es wurde eine grundsätzliche Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung anhand der im gesamtstädtischen TÜV-Gutachten Wesseling angeführten Kriterien durchgeführt (Kap. 6.1, vorhabensspezifische Faktoren); diese Kriterien sind auch in die von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz im März 2015 verabschiedete Arbeitshilfe zu Art. 12 Seveso-II-RL (jetzt Art. 13 Seveso-III-RL) eingeflossen.

#### (3.2.1) Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer

Die Anzahl der potenziellen Bewohner wurde von der Vorhabenträgerin anhand des geplanten Wohnungsangebotes grob mit 750-1.000 EW kalkuliert; auf Grund des innerstädtischen, gemischten Wohnungsangebotes ist eine ebenfalls gemischte Bewohnerstruktur zu erwarten (Schwerpunkt berufstätige Personen/ Studenten, die die S 16 nutzen wollen; kein typisches Familienwohngebiet). Nach derzeitigem Sachstand ist daher davon auszugehen, dass die deutliche Mehrzahl der potenziellen Bewohner tagsüber nicht bzw. nur kurzzeitig anwesend sein und sich überwiegend in den Abend-/Nachtstunden in dem Gebiet aufhalten wird.

Für die geplanten Stadthaustypen (ca. 28-30 WE) kann davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude als Einfamilienhäuser (ggf. mit Teilnutzung Büro/Arbeiten) genutzt werden und demzufolge mit ca. 100-120 Personen zu rechnen ist, die den deutlich größeren Teil des Tages – teils sogar nahezu die gesamte Tageszeit – anwesend sein werden.

#### (3.2.2) Zuordnung der Nutzungen in den privaten/beruflichen Bereich

Die geplanten Nutzungen sind weit überwiegend dem privaten Bereich zuzuordnen; in einem Allgemeinen Wohngebiet mögliche Einrichtungen zur kleinteiligen Nahversorgung sind in geringer Zahl zu erwarten (ggf. Bäckerei, Café, Teilnutzung Büro/Arbeiten im Stadthaustyp).

#### (3.2.3) Typische Nutzungssituation

Die geplante Nutzungsart (Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO) umfasst eine wohngebietstypische Nutzungssituationen, so dass sich aus diesem Aspekt keine Besonderheiten ergeben.

#### (3.2.4) Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden

Die anwesenden Personen (potenzielle Anwohner) werden weitestgehend ortskundig sein. Auf Grund der geringen Zahl zu erwartender, ortsunkundiger Personen innerhalb des geplanten Wohngebietes „Westringquartier“ ist davon auszugehen, dass die Besucher von Ortskundigen (pot. Anwohner) vergleichsweise leicht im eventuellen Alarmierungsfall hinsichtlich des richtigen Verhaltens angehalten und begleitet werden.

#### (3.2.5) Personendichte und Einzelgruppenstärke

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) und Bebauungsstrukturen sind aus diesem Aspekt keine abweichenden bzw. erschwerenden Effekte zu erwarten.

#### (3.2.6) Mobilität der Personen/ggf. besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen

(z.B. Kinder/Senioren/Kranke/Behinderte)

Personen mit Mobilitätseinschränkungen dürften in Anbetracht des geplanten innerstädtischen, gemischten Wohnungsangebotes entsprechend ihrem Anteil an der Allgemeinbevölkerung anzutreffen sein, so dass von einer durchschnittlichen Schutzbedürftigkeit auszugehen ist. Gleiches gilt für die vorgenannten, besonders empfindlich eingestuften Personengruppen.

#### (3.2.7) Individuelle Handlungs-/Einsichtsfähigkeit der Personen

(Erwachsene/Kinder mit/ohne Aufsicht)

Entsprechend der geplanten Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) ist in gewissem Umfang mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen zu rechnen; es ist zu erwarten, dass Kleinkinder/jüngere Kinder innerhalb der Wohngebäude bzw. auf wohnungsbezogenen Spiel-/Freibereichen von Erwachsenen beaufsichtigt und begleitet werden. Auf Grund der Spiel- und Aufenthaltsangebote für ältere Kinder/Jugendliche im südlichen Teil des Plangebietes ist jedoch auch mit unbeaufsichtigten Kindern/Jugendlichen zu rechnen, so dass aus diesem Aspekt leicht erschwerende Effekte hinsichtlich des richtigen Verhaltens im Alarmierungsfall zu erwarten sind.

#### (3.2.8) Übersichtlichkeit und Zugänglichkeit des geplanten Wohngebietes sowie der Gebäude einschließlich der Qualität der Fluchtwege

Sollte sich im Verlauf eines Störfalles für die Sicherheitskräfte die Notwendigkeit einer Evakuierung aus den Gebäuden ergeben, so ist eine strukturierte und übersichtliche Vorgehensweise notwendig. Hierzu zählen u.a. eine eindeutige und sichere Zufahrt zu den Gebäuden, eine eindeutige Anordnung und Kennzeichnung von Gebäudeeingängen, eine übersichtliche Anordnung von Fluchtwegen in den Gebäuden sowie die Kennzeichnung von Aufenthaltsbereichen von Personen und Nebenräumen.

Die geplante Erschließungsstruktur des Wohngebietes und seine Anbindung an das öffentliche Straßennetz sind klar und übersichtlich, so dass sich anhand dieser Planung keine erschwerenden Effekte ergeben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die übrigen genannten Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu berücksichtigen.

#### (3.2.9) Nähe und Erreichbarkeit von Maßnahmen, Personen und Einrichtungen zur ersten Hilfe und Gefahrenabwehr (z.B. Krankenhaus, Feuerwehr, medizinisches Personal)

Auf Grund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes „Westringquartier“ ist dieser Aspekt als überdurchschnittlich gut zu beurteilen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Ärztehaus mit ca. 15 Arztpraxen (Westring, ca. 180 m), das Dreifaltigkeitskrankenhaus Wesseling (Konrad-Adenauer-Straße, ca. 1.200 m) mit kompletter medizinischer Versorgung und die

Feuerwache Wesseling (Kronenweg, ca. 800 m), so dass im Alarmierungsfall von einer kurzfristigen ersten Hilfe und medizinischen Versorgung auszugehen ist.

#### (3.2.10) Bauliche Schutzmöglichkeiten (z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegenüber stofflicher Exposition/technische Maßnahmen)

Der überwiegende Teil der Anwesenheitszeiten potenzieller Bewohner wird auf geschlossene Räume in den Wohngebäuden entfallen. Dies entspricht dem Ziel im Falle eines Störfallereignisses, dass sich möglichst keine Personen im Freien aufhalten und zunächst weitere Informationen der Sicherheitskräfte zu den Auswirkungen des Störfalls in geschlossenen Räumen abwarten.

Moderne Gebäude verfügen ohnehin aufgrund der geltenden Normen und Vorschriften im Bereich des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung über eine hohe Luftdichtigkeit. Sie gelten daher auch als sicher bezüglich des Eintritts eines gasförmigen Stoffes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude nach diesen aktuellen Normen und Vorschriften zu errichten.

Um zusätzlich den Eintritt von belasteter Außenluft im Störfall über Fenster und Lüftungstechnische Anlagen zu vermeiden, werden ferner folgende Anforderungen bei der baulichen Umsetzung berücksichtigt:

- Fenster mit Zwangslüftung werden möglichst vermieden. Werden Fenster mit Zwangslüftung eingebaut, so müssen diese über ein Schließsystem verfügen, durch das die Zuluft von Außenluft wirksam unterbunden wird.
- Zuluftanlagen für die Gebäude oder einzelne Räume müssen im Störfall abzuschalten sein, damit die Ansaugung von Frischluft wirksam unterbunden wird. Die Hausverwaltung wird die Bewohner und Nutzer über die Funktionsweise der technischen Einrichtungen zum Abschalten informieren. Bei zentralen Zuluftanlagen für einzelne Gebäude wird durch technische oder organisatorische Maßnahmen die Verantwortlichkeit für die Abschaltung der Anlagen im Störfall sichergestellt.

Dieser Teilaspekt wird als überdurchschnittlich gut eingestuft. Zumindest in den Sommermonaten ist jedoch eine erhöhte Aufenthaltsdauer in den Aufenthalts-/Spielbereichen des geplanten Wohngebietes zu erwarten, so dass dieser Aspekt insgesamt als durchschnittlich einzustufen ist.

#### (3.2.11) Organisatorische Schutzmöglichkeiten/Eigensicherung (z.B. Schulung, Information, Frühwarnsysteme)

Im Stadtgebiet Wesseling existieren bereits verschiedene organisatorische Maßnahmen der Stadt/Feuerwehr Wesseling und der Betreiber der Störfallanlagen, die im Alarmierungsfall zum Einsatz kommen. Die Stadt/Feuerwehr Wesseling verfügt über ein modernes System von Hochleistungssirenen mit der Möglichkeit von Sprachdurchsagen im gesamten Stadtgebiet zur Alarmierung der Bevölkerung, in das auch das geplante Wohngebiet „Westringquartier“ bereits vollständig eingebunden ist. Die Stadt/Feuerwehr informiert mit einer aktuellen Broschüre zum Verhalten im Gefahrenfall (Bedeutung der Signaltöne, Gefahrentelefon); die Broschüre ist an alle Haushalte im Stadtgebiet Wesseling verteilt worden. Sie liegt zudem im Rathaus aus, ist auf der Internetseite der Stadt Wesseling und der Feuerwehr direkt abrufbar und wird allen Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt. Auf die Stellungnahme der Feuerwehr Wesseling als Anlage zu der Begründung wird im Einzelnen verwiesen.

Die Unternehmen der Chemie- und Mineralölindustrie im Kölner Süden haben eine Informationsbroschüre zum richtigen Verhalten im Ereignisfall erarbeitet (Stand 3/2014), die an alle Haushalte im Kölner Süden verteilt wurde (Broschüre gemäß § 11 Störfall-Verordnung). Die Hinweise zum richtigen Verhalten sind mehrsprachig enthalten; es gibt Informationen zu den Unternehmen und allen Notfall-/Gefahrentelefonen. Die Broschüre ist auf der Internetseite der Stadt Wesseling und der Feuerwehr direkt abrufbar und wird allen Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt.

Bereits die bestehenden Informations- und Alarmierungsmöglichkeiten für die Wesselinger Wohnbevölkerung sind als sehr gut einzuschätzen.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren den Abdeckungsbereich der Sprachdurchsagen über die Hochleistungssirenen durch die Feuerwehr der Stadt Wesseling, den Radioempfang im Vorhabenbereich sowie die Netzabdeckung LTE Mobilfunknetz für die digitale Datenübertragung (mobiles Internet) zu prüfen, um die Information der Personen, die sich im Plangebiet aufhalten, bei einem Störfallereignis zu gewährleisten. Er verpflichtet sich ferner, mit der Feuerwehr der Stadt Wesseling einen Alarmplan zu erarbeiten und umzusetzen, in dem u.a. die Verantwortlichkeiten und notwendigen Maßnahmen bei einem Störfallereignis im Einzelnen geregelt werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger ferner, das Informationsmaterial beim Erstbezug der Einheiten an die Nutzer zu übergeben und die Hausverwaltung anzuweisen, dauerhaft für einen Aushang im Eingangsbereich der Gebäude zu sorgen. Im Falle von gewerblichen Nutzungen, wie z.B. einem Cafe, werden weitere organisatorische Maßnahmen und Schulungen der Betreiber zum richtigen Verhalten im Ereignisfall vereinbart.

Insgesamt sind die vorhandenen und möglichen Informations- und Schulungsmöglichkeiten für das geplante Wohngebiet als überdurchschnittlich gut einzuschätzen.

#### Zusammenfassung und Ergebnis zur Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

Im Rahmen der planerischen Abwägung geht die Stadt Wesseling zunächst davon aus, dass sowohl die maßgeblichen europarechtlichen Seveso-Vorschriften als auch § 50 BImSchG auf die Planung Anwendung finden. Nach den gutachterlichen Untersuchungen sind einerseits zwei Störfallbetriebe und andererseits ein neues schutzbedürftiges Wohngebiet betroffen. Die Planung hält die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände zu den Störfallbetrieben auch nicht ein.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch auch die dargestellten gewichtigen sonstigen öffentlichen, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange, die für die Planung des „Westringquartier an dem vorgesehenen Standort sprechen, zu berücksichtigen. Auch unter Berücksichtigung der weiteren verbindlichen Regelungen, die im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt werden, kommt die Stadt Wesseling zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen beachtet sind und die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Westringquartier“ auch innerhalb der angemessenen Abstände erfolgen darf.

### **B 3. Erläuterung des Planungskonzeptes**

Das Bebauungskonzept des Investors (BR Projektentwicklung) von 2015 stellt die planerische Grundlage für die Bauleitplanung und die Erschließung des „Westringquartiers“ dar.

Die daraus entwickelte 56. FNP-Änderung umfasst die Darstellung von „Wohnbauflächen, Grünflächen, Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen und Flächen für Bahnanlagen“.

Die entlang der Birkenstraße vorhandene Grünanlage (Hangkante) mit ihrem prägenden Baumbestand (ca. 0,6 ha) und der an das Betriebsgelände von Saint Gobain Abrasives angrenzende südliche Grünbereich (ca. 0,5 ha) werden als „Grünfläche - Parkanlage“ dargestellt.

Der zentrale Teilbereich des „Westringquartiers“ mit ca. 3,5 ha Größe wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dieser Bereich soll in Anbetracht der Lagegunst zur Innenstadt sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) entwickelt werden.

Um das „Stadtquartier am Westring“ optimal mit dem Innenstadtbereich zu verknüpfen, ist der Ausbau des Knotenpunktes Westring / Flach-Fengler-Straße / Poststraße zu einem Kreisverkehr erfolgt. Optional ist die künftige Nutzung eines Teilstücks des Westrings zu einem Beidrichungsverkehr (zwischen der Einmündung Im Grund / Westring und dem Plangebiet) denkbar. Die Maßnahme ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung „Westringquartier“. Die notwendigen Flächen für eine künftige Umsetzung sind im Geltungsbereich der 56. Planänderung als „Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

## **B 4. Planungsrechtliche Darstellungen**

### **B 4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem vorab erläuterten Planungskonzept wird der Großteil des Plangebietes (ca. 3,5 ha) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dieser Bereich soll in Anbetracht der Lagegunst zur Innenstadt sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) entwickelt werden.

### **B 4.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege**

Für ein Teilstück des Westrings soll ein künftiger Umbau zum Zweirichtungsverkehr, wie vorab erläutert, ermöglicht werden.

Die erforderlichen Verkehrsflächen des Westrings werden, soweit sie im Geltungsbereich der 56. Planänderung liegen, als „Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (ca. 0,46 ha) dargestellt.

Die Flächen der Privatstraße Schwarzer Weg (ca. 0,1 ha) werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt.

### **B 4.3 Grünflächen**

Die vorhandene Grünanlage entlang der Birkenstraße (ca. 0,62 ha) mit ihrem prägenden Baumbestand sowie das ehemalige Gartenland entlang des Betriebsgeländes von Saint Gobain Abrasives (ca. 0,49 ha) werden entsprechend ihrer Größe als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Weitere, im Rahmen des Bebauungskonzeptes vorgeschlagene Maßnahmen zur Schaffung eines Quartiersplatzes sowie zur Gestaltung wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt.

#### **B 4.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die unterirdische Produktpipeline des Unternehmens Lyondell Basell (Bündelung von 7 Leitungen) wird mit ihrem Trassenverlauf in der Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ entsprechend der aktuellen Vermessung als „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ dargestellt.

Der zugehörige Schutzstreifen mit einer Breite von insgesamt 10 m ist von betriebsfremden Bauwerken und Pflanzenbewuchs freizuhalten. Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

#### **B 5. Sonstige planungsrelevante Aspekte**

##### **B 5.1 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind, nach Recherche der Vornutzung und des Altlastenverdachtskatalogs der Fachbehörde (Rhein- Erft- Kreis), keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt.

##### **B 5.2 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Konzeptentwicklung für das „Westringquartier“ werden die Belange des Immissionsschutzes nach dem derzeitigen Stand der Planung untersucht und berücksichtigt. Das Ergebnis ist dem schalltechnischen Gutachten von ADU Cologne (Stand 2015) zu entnehmen.

Im verbindlichen Bebauungsplanverfahren werden die Belange des Immissionsschutzes entsprechend der Konkretisierung der Planung durch geeignete Festsetzungen und ggf. Maßnahmen gesichert.

##### **B 5.3 Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“. Detaillierte Informationen sind dem Teil C dieser Begründung (Umweltbericht) und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/114 zu entnehmen.

##### **B 5.4 Eigentumssituation**

Mit Ausnahme der parallel zum HGK- Betriebsgelände verlaufenden, privaten Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ befinden sich alle Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Stadt Wesseling. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

#### **B 6. Hinweise**

##### **Bodendenkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

##### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten sich während Erschließungs-/ Bauarbeiten Hinweise auf Verdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Gemeinde oder der Rhein- Erft- Kreis, Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich zu informieren.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, deshalb wird eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen muss die Kampfmittelüberprüfung durchgeführt und die Kampfmittelfreiheit des Geländes durch die Bezirksregierung Düsseldorf bescheinigt werden.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins (HQ 100). Es befindet sich im potentiellen Überflutungsbereich und im Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins (HQ extrem). Es zählt zu den besonders tiefliegenden Bereichen, die bei Extremhochwasser mindestens 2 m überflutet werden (Rhein).

### **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Wesseling befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### **Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände zweier Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für Betriebsbereiche i.S.d. §3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie / §50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung 3/2015).



# C Umweltbericht

## C 1. Einleitung

### C 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die BR Projektentwicklung beabsichtigt die Entwicklung eines neuen, hochwertigen Wohnstandortes in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Wesselings. Planerische Grundlage ist der städtebauliche Entwurf vom 13. Oktober 2015, der die städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen darstellt.

Durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung geschaffen werden. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“.

Mit der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse dieses Umweltberichtes werden in dem vorliegenden Dokument zusammengefasst. Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ verwiesen.

Das Gebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Köln-Bonn (Stadtbahn-Linie 16) und wird begrenzt durch

- die Straße „Westring“ auf der nordwestlichen Seite,
- die Parzelle „Schwarzer Weg“ auf der nordöstlichen Seite,
- Gewerbeflächen „Saint Gobain“ im Südosten und
- die Birkenstraße im Südwesten.

Die ca. 4,8 ha große Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, in Richtung Birkenstraße prägt eine sogenannte „grüne Hangkante“ das Erscheinungsbild. Das städtebauliche Umfeld an der Straße „Westring“ weist hauptsächlich Wohngebäude in einer Höhe von zwei bzw. sechs bis zwölf Geschossen (Westring / Schwarzer Weg) auf. Die Flächen jenseits des Schwarzen Wegs werden gewerblich genutzt (Betriebsgelände der Häfen und Güterverkehr Köln AG). Die südöstliche Kleingartenanlage ist weitgehend aufgegeben, es bestehen nur noch vereinzelt als Grabeland genutzte Parzellen.

Als wesentliche Planungsziele, die mit der Aufstellung der Bauleitplanung „Westringquartier“ verfolgt werden, sind zu nennen:

- Das neue Quartier ist Baustein einer städtebaulichen Strategie zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt Wesselings als Wohn- und Einkaufsstandort.
- Das Quartier selbst soll als innerstädtisches Wohnquartier mit ergänzenden wohngebietsbezogenen Nutzungen (z.B. kleinteilige Nahversorgung) entwickelt werden bzw. entsprechende vorhandene Angebote im unmittelbaren Umfeld stärken.
- Die „grüne Hangkante“ an der Birkenstraße soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans gesichert, das Erscheinungsbild und das Nutzungsangebot aufgewertet werden.
- Die vorhandene Kleingartenfläche soll im Zusammenhang mit der grünen Hangkante als eine zusammenhängende wohnungsnahe Grünfläche entwickelt werden.
- Mit dem neuen Wohnquartier sollen bestehende Strukturen in der Umgebung miteinander vernetzt und aufgewertet werden.

Eine weitergehende, ausführliche Beschreibung der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes findet sich im Städtebaulichen Teil (Teil A) des Begründungstextes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“.

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

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 [BGBl. I S. 2414], das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 [BGBl. I S. 1748] geändert worden ist) eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand dieser Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und zusammenfassend bewertet werden. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzulegen.

Eine detaillierte Auflistung aller zu berücksichtigenden Fachgesetze und –pläne sowie aller bei der Erstellung des Umweltberichtes verwendeten Unterlagen und Gutachten befindet sich im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“.

### **C 1.3 Räumliche Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums, in ca. 300 m Entfernung zur Fußgängerzone und 500 m zum Alfons-Müller-Platz am Rathaus. Der Stadtbahn-Haltepunkt „Wesseling“ der Linie 16 zwischen Köln und Bonn ist ca. 250 m entfernt. (siehe Anlagenblatt 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 1/114: „Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung“). Es ist derzeit unbebaut und wird großteils landwirtschaftlich genutzt. Die das Gebiet nach Süden hin begrenzende „grüne Hangkante“ und die südöstlich angrenzende, ehemals als Kleingärten genutzte Grünfläche sind Teil verschiedener Grünräume, die das „Ulrike-Meyfarth-Stadion“ umgeben. Der im Nordwesten angrenzende „Westring“ selbst weist in unmittelbarer Nähe eine sechsgeschossige, im Übergang zur Innenstadt eine teilweise zwölfgeschossige Wohnbebauung auf. Der „Schwarze Weg“ im Nordosten stellt eine Erschließungsstrasse für die hier angrenzende gewerbliche Nutzung der HGK (Hafen- und Güterverkehr Köln AG) dar. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind dem Bestands- bzw. Eingriffsplan (Anlage zum Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“) zu entnehmen.

### **C 1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln stellt den nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar (siehe Anlagenblatt 2: „Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln“). Die südöstlichen Flächen werden als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB“ dargestellt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist eine landesplanerische Anfrage gemäß §34 LPlG an die Bezirksregierung Köln gestellt worden. Die Bezirksregierung hat bestätigt, dass die generellen Planungsziele der Stadt Wesseling für den Planungsbereich - Entwicklung von Wohnbauflächen - den Zielen der Raumordnung angepasst sind.

### Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich wird in der derzeit wirksamen, 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesseling aus dem Jahre 2004 als Gemischte Baufläche (M), Wohnbaufläche (W), Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „örtliche Hauptverkehrsstraßen“ ausgewiesen.

Mit dem nun aktuellen städtebaulichen Konzept der BR Projektentwicklung ist eine Veränderung dieser 2004 formulierten Planungsziele verbunden, die eine Planungsanpassung notwendig machen:

- Verzicht auf die Darstellung „gemischte Baufläche“, jetzt „Wohnbaufläche“
- Darstellung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ für die grüne Hangkante
- Darstellung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ für den südöstlich angrenzenden Grünbereich (ehemalige Kleingärten)
- Darstellung Schwarzer Weg als „Fläche für Bahnanlagen“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung (vormals Teil der Darstellung „örtliche Hauptverkehrsstraße“)

Der Entwurf der 56. FNP-Änderung sieht also vor allem in Bezug auf die Sicherung und Entwicklung der Freiflächen im Planungsraum umfangreichere Festsetzungen vor.

### Landschaftsplan

Da es sich um eine innenstadtnahe Entwicklung handelt, befindet sich die Fläche nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans (siehe Anlagenblatt 5 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 1/114: Ausschnitt Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“, 10. Änderung, Stand: 15.07.2014).

### Bestehende verbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht seit 1974 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/72 Teil a. Er enthält Festsetzungen von Gewerbe- und Industriegebieten mit Nutzungsbeschränkungen, von Grünflächen sowie ein Landschaftsschutzgebiet entlang der Birkenstraße. Die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes wurde allerdings mit einer Änderung des Landschaftsplans Nr. 8 im Jahre 2002 aufgehoben.

Aufgrund der Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele (Änderung der Gewerbe- und Industrieflächen in Wohnbauflächen und Grünflächen) wird die Aufstellung eines auf das neue Vorhaben bezogenen Bebauungsplans notwendig.

### Baumschutzsatzung

Die Stadt Wesseling erarbeitet derzeit eine Satzung zum Erhalt und zur Pflege des Baumbestands.

### Geschützte Biotope nach Landschaftsgesetz NW

Im Plangebiet und Umfeld befinden sich laut Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) keine nach Landschaftsgesetz NW geschützten Biotope (siehe Anlagenblatt 6: Biotopkataster NRW).

### Wasserschutzgebiet

Im Plangebiet selbst und im Wirkungskreis des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

## **C 2. Bestandsaufnahme des Umweltzustands zu Beginn des Planverfahrens**

Die Beschreibung des bestehenden Umweltzustands im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Erholung, Kultur und

Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zu entnehmen.

### **C 3. Bestandsbewertung des Umweltzustands zu Beginn des Planverfahrens**

Bei der Bestandsbewertung des Umweltzustands zu Beginn des Planverfahrens wurden die im Plangebiet vorhandenen Flächen mit 106.898 Biotopwertpunkten bewertet. Eine detaillierte Darstellung der Bewertung findet sich im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ und den dazugehörigen Anlagen.

### **C 4. Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet**

Eine ausführliche Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen ebenso wie bei einer Nichtdurchführung der Planung ist dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zu entnehmen.

### **C 5. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Erholung, Kultur und Sachgüter sind dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zu entnehmen.

### **C 6. Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung**

Eine ausführliche Beschreibung der Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung findet sich im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ und den dazugehörigen Anlagen.

Bewertet man die Biotoptypen des Bestands anhand einer definierten Bewertungsmethode, so ergibt sich für die Flächen innerhalb des Plangebietes „Westringquartier“ ein Gesamtwert von 106.898 Biotopwertpunkten.

Die Bewertung des Zustands nach dem erfolgten Eingriff gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend der geplanten Nutzungen für die gesamte Fläche ermittelt. In der Planung sind grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff teilweise kompensieren können (Sicherung der grünen Hangkante, Grünfläche auf ehemaliger Kleingartenfläche).

Bewertet man die Biotoptypen der Planfläche nach der Umsetzung des Eingriffs, so ergibt sich ein Gesamtwert von 64.181 Biotopwertpunkten. Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff ergibt sich folgende Bilanz:

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Bewertung der Bestandssituation (Ist-Wert) | 106.898 Werteinheiten  |
| Bewertung der Planung (Soll-Zustand)       | 64.181 Werteinheiten   |
| Defizit                                    | - 42.717 Werteinheiten |

*Der Eingriff kann somit innerhalb der Grenzen des Plangebietes nicht kompensiert werden.*

Da kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch die Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 1/114 erzielt werden kann, müssen extern gelegene Flächen herangezogen werden.

Die Stadt Wesseling bildet aktuell, auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung weiterer innenstadtnaher Bereiche, einen Flächenpool der bevorzugt Flächen in den Bereichen „Regio Grün“ am westlichen Stadtrand, im Bereich „Entenfang“ und im Ortsteil Urfeld bereitstellen wird. Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan 1/114 „Westringquartier“ hervorgerufenen Eingriffs stehen Kompensationsflächen im Ortsteil Urfeld zur Verfügung. Es handelt sich vorwiegend um Ackerflächen, die sich im Eigentum der Stadt Wesseling befinden. Im Umfeld wurden bereits ackerbauliche Flächen zu Waldflächen umgewandelt, sodass in diesem Bereich das Ziel einer weiteren Anreicherung und Strukturierung der Landschaft und Herstellung eines Verbundsystems mit den weiteren Kompensationsmaßnahmen unterstützt wird.

Durch die Aufwertung der Flächen ergibt sich eine Steigerung von 42.726 Werteinheiten. Das durch den Eingriff des Bebauungsplans verursachte Defizit von 42.717 Werteinheiten wird somit kompensiert. Eine detaillierte Beschreibung und Bilanzierung der einzelnen Kompensationsflächen geht aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ hervor.

Der Nachweis der Kompensation wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wesseling und dem Träger des Vorhabens BR Projektentwicklung geregelt.

#### **C 7. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) sind dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zu entnehmen.

#### **C 8. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die BR Projektentwicklung beabsichtigt die Entwicklung eines neuen, hochwertigen und innenstadtnahen Wohnstandortes in Wesseling durchzuführen. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 4,8 ha. Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es zeichnet sich durch eine enge Verzahnung mit umgebenden, innenstadtnahen Wohn-, Geschäfts- und Einkaufsbereichen aus. Der Stadtbahnhaltepunkt Wesseling liegt in einer Entfernung von nur 250 m. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den „Westring“ mit einer neuen Haupteinfahrtsstraße in das neue Wohnquartier.

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesseling werden im Plangebiet größtenteils Wohnbauflächen ausgewiesen. Die begrünte Hangkante an der Birkenstraße und die vormals als Kleingärten genutzten Flächen im Südosten werden als Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

##### *Umweltzustand zu Beginn des Planverfahrens*

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzt die Wohnbebauung am Westring und an der Birkenstraße an, von der keine relevante Lärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt. Aus benachbarten Nutzungen im nordöstlichen und südöstlichen Randbereich ergeben sich gewerbliche und durch eine Veranstaltungshalle hervorgerufene Lärmbelastungen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen i.S.d. europäischen Seveso-III-Richtlinie.

Aufgrund der intensiven Inanspruchnahme des Landschaftsraums durch die Landwirtschaft aber auch durch die das Plangebiet rahmenden Verkehrsstraßen und den innenstadtnahen Standort sind die

landschaftsökologischen Funktionen des Raumes, insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt, stark reduziert.

Laut geologischer Karte NRW prägen Auenterrassenablagerungen (Kies und Sand) sowie Bach- und Flussablagerungen (Schluff und Sand) den Planungsraum. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes grenzt eine ehemalige Werksdeponie an, das Plangebiet selbst ist aber von diesen Ablagerungen nicht betroffen.

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der guten Puffereigenschaften der darüber befindlichen Schichten sind für den Planungsraum und sein Umfeld keine sensiblen Bereiche für den Grundwasserschutz zu definieren. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Bedeutung der Fläche für Klima und Lufthygiene ist allgemeiner Art. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Plangebiet ein kleinräumiger Baustein der Grün- und Erholungsflächen rund um das Ulrike – Meyfarth – Stadion. Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter im Planungsraum und seinem Umfeld bestehen keine Erkenntnisse.

Die Bewertung des Umweltzustandes zu Beginn des Planverfahrens ergibt einen Flächenwert von 106.898 Biotopwertpunkten.

#### *Prognose zur Entwicklung der Umwelt*

Die im Einflussbereich der zukünftigen Erschließung des Plangebiets liegende vorhandene Wohnbebauung am Westring ist durch verkehrsbedingte Immissionen vorbelastet. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die Lärmbelastungen auf Bestandsgebäude und die zukünftige Wohnbebauung verkehrlicher (Straße, Schiene), gewerblicher und freizeitorientierter Art ermittelt und Schutzmaßnahmen definiert.

Vor dem Hintergrund dieser und weiterer, innenstadtnaher Wohngebietsentwicklungen erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Seveso - Richtlinie“ im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans (Teil A), in dem die umfangreichen Vorkehrungen der Stadt Wesseling gegen schwere Unfallereignisse dargestellt werden.

Die im Freiflächenkonzept vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung vorhandener Grünräume sichern, trotz der Erschließung des Gebietes für eine zukünftige Wohnnutzung, die derzeitige Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft.

Als wesentlicher Konflikt bei Verwirklichung der Planung kann das Schutzgut Boden bezeichnet werden. Ca. 37% der Bestandsfläche im Umgriff des Bebauungsplans werden als Wohn- und Erschließungsfläche entwickelt. Dadurch geht ein großer Teil der Pufferwirkungen des Bodens verloren oder wird bei teilversiegelten Flächen zumindest in ihrer Wertigkeit stark eingeschränkt. Die Entwicklung eines innenstadtnahen, verdichteten Baugebietes lässt allerdings auch, im Vergleich zu anderen städtebaulichen Entwicklungsvarianten, eine positive Betrachtung zu, da hier in flächensparender Bauweise neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

Aufgrund des Regenwassermanagements findet nach wie vor eine Anreicherung des Grundwassers durch Regenwasser statt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion leistet die im Bebauungskonzept gesicherte Vegetationsfläche auf der Hangkante.

Aufgrund des Erhalts und der Aufwertung öffentlicher Grünräume ist von einer Steigerung der Attraktivität der Fläche für die Feierabenderholung auszugehen. Die städtebauliche Entwicklung im Innenstadtraum Wesseling vermeidet zugleich die Inanspruchnahme von Landschaftsraum im Umfeld.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Die schalltechnische Untersuchung erarbeitet umfangreiche Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm im Planungsraum und angrenzenden Flächen. Im Stadtgebiet Wesseling existieren schon jetzt verschiedene organisatorische Maßnahmen der Stadt / Feuerwehr Wesseling und der Betreiber der Störfallanlagen, die im Alarmierungsfall zum Einsatz kommen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt werden Maßnahmen wie der Erhalt der Hangkante an der Birkenstraße, Festsetzungen zu Grünflächen und Festsetzungen zur Begrünung der Dächer geplanter Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen im festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken sich ebenfalls positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft und Landschaft / Erholung aus.

#### *Ergebnis der Eingriffsbewertung*

Bewertet man die Biotoptypen des Bestands anhand einer definierten Bewertungsmethode, so ergibt sich für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1 / 114 ‚Westringquartier‘ ein Gesamtwert von **106.898** Biotopwertpunkten. Die Bewertung des Zustands nach dem erfolgten Eingriff gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend der geplanten Nutzungen für die gesamte Fläche ermittelt. In der Planung sind grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff teilweise kompensieren können (Sicherung der grünen Hangkante, private Grünfläche mit Pflanzgebot auf ehemaliger Kleingartenfläche).

Bewertet man die Biotoptypen der Planfläche nach der Umsetzung des Eingriffs, so ergibt sich ein Gesamtwert von **64.181** Biotopwertpunkten. Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff ergibt sich folgende Bilanz:

|                                            |                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------|
| Bewertung der Bestandssituation (Ist-Wert) | <b>106.898</b> Werteinheiten       |
| Bewertung der Planung (Soll-Zustand)       | <b><u>64.181</u></b> Werteinheiten |
| Defizit                                    | <b>- 42.717</b> Werteinheiten      |

Der Eingriff kann somit innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans **nicht kompensiert** werden.

Da kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch die Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 1/114 erzielt werden kann, müssen extern gelegene Flächen herangezogen werden. Die Stadt Wesseling bildet aktuell, auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung weiterer innenstadtnaher Bereiche, einen Flächenpool der bevorzugt Flächen in den Bereichen „Regio Grün“ am westlichen Stadtrand, im Bereich „Entenfang“ und im Ortsteil Urfeld bereitstellen wird.

Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan 1/114 „Westringquartier“ hervorgerufenen Eingriffs stehen Kompensationsflächen im Ortsteil Urfeld zur Verfügung. Bei Umwandlung dieser Flächen in Wald mit einem Anteil von lebensraumtypischen Baumarten zwischen 90 und 100 % ergibt sich folgende Bewertung:

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Bewertung der Kompensationsflächen |                                    |
| - im aktuellen Zustand             | <b>21.094</b> Werteinheiten        |
| - im geplanten Zustand             | <b><u>63.820</u></b> Werteinheiten |
| Differenz                          | <b>+ 42.726</b> Werteinheiten      |

**Durch die Aufwertung der Flächen ergibt sich somit eine Kompensation des durch den Eingriff des Bebauungsplans verursachten Defizits von 42.717 Werteinheiten.**

Der Nachweis der Kompensation wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wesseling und dem Träger des Vorhabens BR Projektentwicklung geregelt.

Mit der Zusammenstellung der notwendigen Daten waren keine Schwierigkeiten, technischen Lücken oder fehlenden Kenntnisse über umweltrelevante Informationen verbunden.



# Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in der zur Zeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, in der zur Zeit geltenden Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in der zur Zeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685), in der zur Zeit geltenden Fassung.
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 158), in der zur Zeit geltenden Fassung.

Weitere Fachgesetze und -pläne, die bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt wurden, sind dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zu entnehmen.

## Fachgutachten

- TÜV Nord Systems GmbH 3/2015: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des §50 BImSchG bzw. des Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie (heute Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie)

Weitere Unterlagen und Gutachten, die bei der Erstellung des Umweltberichts verwendet wurden, sind dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zu entnehmen.