

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 60 -	- 66 -	- 80 -	
Vorlage für						
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
69. Änderung des Flächennutzungsplans "Lindenstraße"						
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Bebauungsplan Nr. 3/132 "Lindenstraße"						
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 60 -	- 66 -	- 80 -	
		26.04.2017				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 92/2017

Sachbearbeiter/in: Matthias Otte
Datum: 26.04.2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

69. Änderung des Flächennutzungsplans "Lindenstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 3/132 "Lindenstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling für das Plangebiet „Lindenstraße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadt Wesseling plant bereits seit längerem die Entwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zur Arrondierung des nördlichen Stadtrandes im Ortsteil Berzdorf. Mit dem seit dem 25.06.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ wurde, neben einer Neuordnung der gewerblichen Flächen im Nordwesten des Stadtteils, u.a. eine Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Lindenstraße avisiert. Dieses Planungsziel konnte bisher jedoch nicht umgesetzt werden.

Die VISTA Reihenhaushaus GmbH & Co. KG hat nun ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung einer Wohnbebauung nördlich der Lindenstraße im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Am Nordbahnhof vorgelegt. Die VISTA Reihenhaushaus GmbH & Co. KG als Mitglied der „Dornieden-Gruppe“ ist im Stadtgebiet, u.a. im unmittelbar angrenzenden „Wohnquartier Lärchenweg“, bereits als Bauträger tätig geworden.

Das Plangebiet umfasst die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Lindenstraße und westlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Am Nordbahnhof. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Stadtgebiet von Köln, auf dem in diesem Bereich die „Nordbahntrasse“ verläuft, die derzeit ausschließlich durch den Güterverkehr genutzt wird. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Planerfordernis

Das geplante Wohnquartier liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände der Betriebsbereiche der Firmen Evonik (tatsächlicher Abstand zur Anlage: ca. 2.300m; angemessener Abstand gem. TÜV 2015: 2.750 m) und TRV (tatsächlicher Abstand zur Anlage: ca. 1.500 m; angemessener Abstand gem. TÜV 2015: 2.400m). Entsprechend den Vorgaben des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie soll langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen werden, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die in § 50 Satz 1 BImSchG benannten schutzbedürftigen Nutzungen und Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da die höchstrichterliche Rechtsprechung (Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 15.11.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) im Falle historisch gewachsener Gemengelage, wie in Wesseling, nicht von einem absoluten „Verschlechterungsverbot“ ausgeht, kann unter Berücksichtigung von sozioökonomischen Belangen im Rahmen der planerischen Abwägung eine städtebauliche Entwicklung auch innerhalb der angemessenen Abstände ermöglicht werden. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ bereits vor Inkrafttreten der störfallrechtlichen Regelungen Rechtskraft erlangte, ist zur rechtssicheren Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ erforderlich.

Entsprechend dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie der Stadt Wesseling (Entwurf, Dezember 2016), erfolgt aufgrund der wohngebietsähnlichen Größe und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Zuordnung des geplanten Wohnquartiers zur „Schutzstufe 3“ für Vorhaben mit „hohem Schutzstatus“. Entsprechend der im Rahmen des o.g. Entwicklungskonzeptes vorgenommenen Gliederung der Flächen innerhalb der angemessenen Abstände, wird das Plangebiet dem „Äußeren Planungsbereich A“ zugeordnet, in dem, aufgrund der größeren Entfernung zu den Betriebsbereichen und der bereits vorhandenen Wohngebiete, kurz- bis mittelfristig lediglich keine neuen Nutzungen der Schutzstufe 4 („besonders schutzbedürftiger Nutzungen“) zugelassen werden sollen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Seveso-III-Thematik sachgerecht ermittelt und zur Konfliktbewältigung in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Als Folge der Baugesetzbuch-Novelle 2017 ist die Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Damit wird flankierend zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie im Baugesetzbuch eine Regelung getroffen, die über den verpflichtenden Umsetzungsbedarf der Richtlinie hinaus, den Gefahren von Störfällen Rechnung trägt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der angemessenen

Abstände der o.g. Betriebsbereiche, wird das Bauleitplanverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit im Regelverfahren durchgeführt.

Das geplante Wohnquartier umfasst die Flurstücke 262 (tw.), 263 und 264, Flur 11, Gemarkung Berzdorf, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling teilweise als „Gewerbegebiet“ dargestellt sind. Damit der Bebauungsplan Nr. 3/132 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung von Wohnbauflächen erforderlich (siehe Anlage). Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ und der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 69 „Lindenstraße“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB.

2. Lösung

Die VISTA Reihenhause GmbH & Co. KG wurden über das Planerfordernis informiert und legen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit dieser Vorlage einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vor.

Die Planung sieht die Errichtung von 58 Wohngebäuden in Form von zweigeschossigen Reihenhausegruppen vor, wobei etwa 20% der Gebäude aus Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanziert werden sollen. Die Erschließung der geplanten Hausgruppen erfolgt über eine zentrale Stichstraße, die von Süden in das Plangebiet geführt wird. Mit dem Vorhaben soll ein Wohnquartier geschaffen werden, das einer breiten Bevölkerungsgruppe und dabei insbesondere jungen Familien die Bildung von Wohneigentum ermöglicht. Weitere Details zur Planung können der als Anlage beigefügten Begründung (Vorentwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“ entnommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der Vorhabenträgerin zu entsprechen und den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“ sowie der 69.Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ zu fassen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem der Vorlage als Anlage beigefügtem Lageplan hervor.

Parallel zur Aufstellung der 69.Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 3/132 erfolgt die Erarbeitung eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Wesseling, der Regelungen zur Durchführung des Planvorhabens umfassen wird.

3. Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens könnte das beabsichtigte Wohnbauvorhaben nicht in der avisierten Größe realisiert werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung der 69.Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ sowie die Kosten für die Realisierung des Planvorhabens werden von der Vorhabenträgerin übernommen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

Anlagen

- Antrag der VISTA Reihenhause GmbH & Co. KG zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
- Geltungsbereich der 69. FNP-Änderung
- 69. FNP-Änderung: bisherige und geplante Darstellung
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132
- städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 (Vorentwurf)