

STADT WESSELING – STADTTEIL KELDENICH

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/16, „Sechtemer Straße/Friedhofsweg“

Begründung zum Entwurf

Stand: August 2017

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
WES02-beg-offenlage8, 28.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes.....	2
2.	Planungsanlass.....	2
3.	Planungsrechtliche Situation	3
4.	Bestandssituation.....	3
5.	Städtebauliches Konzept.....	4
6.	Technische Infrastruktur.....	4
7.	Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche	5
8.	Begründung der Festsetzungen	15
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.	Nachrichtliche Übernahme.....	20
11.	Hinweise	20
12.	Auswirkungen auf die Umwelt	20
13.	Durchführung	24

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt inmitten des Wesseling Stadtteils Keldenich am Friedhofsweg. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch das Flurstück 542, Flur 11, Gemarkung Keldenich
- im Osten durch die bestehende Bebauung Schulstraße 28,
- im Süden durch die südliche Grenze des Friedhofsweges und
- im Westen durch die Sechtemer Straße (K60).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 181/61, 605, 606 und 610 in der Flur 11, Gemarkung Keldenich, nördlich des Friedhofsweges möchten ihre bisher als Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei genutzten Grundstücke einer baulichen Nutzung zuführen. Es ist geplant, drei neue, 3-geschossige Baukörper zu errichten, die jeweils mit einem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Zwei Baukörper sollen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues erstellt werden. Sie bilden einen 1. Bauabschnitt. Der dritte Baukörper soll frei finanziert realisiert werden und soll einem 2. Bauabschnitt zugeordnet werden.

Der Bereich des Bestandsgebäudes an der Sechtemer Straße 11 soll ebenfalls mit in die Bebauungsplan-Änderung einbezogen werden, da er derzeit von der Festsetzung „öffentlichen Verkehrsflächen“ überlagert wird. Diese Festsetzung bezog sich auf einen Straßenausbau der Sechtemer Straße, der jedoch in dieser Form nicht mehr weiterverfolgt werden soll.

Die Bevölkerung im Stadtgebiet von Wesseling hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl legte von 35.081 Einwohnern am 31.12.2011 auf 35.975 Einwohner am 31.12.2015 zu, was einem Wachstum von ca. 2,5 % entspricht. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren fortsetzen. So geht die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW davon aus, dass die Bevölkerungszahl Wesselings bis zum Jahr 2025 auf 37.864 Einwohner steigen und im Jahr 2040 sogar einen Wert von 40.637 erreichen wird. (Quelle: it.nrw.de, Basis Zensus 2011).

In der Stadt Wesseling ist daher nach wie vor auch ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern und insb. im preiswerten Marktsegment zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Wesseling resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem sind die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen sowie die Nähe zu wichtigen industriellen Arbeitgebern mit überregionaler Bedeutung hervorzuheben.

Das Vorhaben liegt innerhalb der angemessenen Abstände einer Störfallanlage. Um die Vorgaben der Seveso III- Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist ebenfalls die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan von 1965 diesen Sachverhalt noch nicht berücksichtigt hatte.

Der bestehende Fußweg auf der Nordseite des Friedhofsweges ist vergleichsweise schmal und entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen Anforderungen. Außerdem sind die vorhandenen Erschließungsanlagen im derzeit geltenden Bebauungsplan nicht der Örtlichkeit entsprechend abgebildet. Um diese Situation insgesamt zu bereinigen, sollen die festzulegenden Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Anliegen zu schaffen, ist die angebotsbezogene 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/16 erforderlich. Aufgrund der begrenzten Grundflächen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Plangebiet (< 20.000 qm) sowie der Tatsache, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, kann der Bebauungsplan im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Dennoch wurden frühzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden und auf freiwilliger Basis ein Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die Offenlage des Bebauungsplanes vorzubereiten.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem FNP entwickelt.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/16 aus dem Jahr 1965 vor. Es ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 sowie einer offenen Bauweise in einem großen Baufeld festgesetzt. Entgegen der heutigen Rechtsgrundlage der BauNVO müssen die Staffelgeschosse bei der Ermittlung der GFZ anteilig angerechnet werden.

Der Friedhofsweg ist neben einer Fahrbahnfläche mit einem nördlichen Parkstreifen und beidseitigen Gehwegen festgesetzt, was nicht dem derzeitigen Ausbauzustand entspricht. Die Stellplätze auf der Südseite sind im Altbebauungsplan als private Anlagen festgesetzt, jedoch in die Baulast der Stadt Wesseling übernommen worden.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baufeld liegt ein ca. 7 m breiter privater Grünstreifen, der bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht als Bauland angerechnet werden darf.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Keldenich. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden von einer ein- bis dreigeschossigen Wohnbebauung weitestgehend in offener Bauweise geprägt.

Der Planbereich selbst wird durch die Bestandsbebauung an der Sechtemer Straße 11 sowie durch brach liegende Betriebsflächen der ehemaligen Gärtnerei eingenommen. Bäume befinden sich dort nur in untergeordnetem Umfang, so dass diese Flächen keine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Sechtemer Straße (K60) nach Nordosten zur Eichholzer Straße, die an die Siebengebirgsstraße (L192) anbindet. Diese stellt die Verbindung nach Norden zur Anschlussstelle „Wesseling“ der Autobahn A 555 her, die Köln und Bonn verbindet.

An der nächstgelegenen Bushaltestelle „Klobbotzstraße“ in etwa 100 m Luftlinie zum Plangebiet verkehrt die Buslinie 990 zwischen Wesseling, Hunsrückstraße und Brühl, Mitte in der Regel im Stundentakt.

Der AWO- Kindergarten „Farbkleckse“ liegt am Fuchsweg ca. 200 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes entfernt. Gemäß Aussage des zuständigen Fachbereiches der Stadtverwaltung kann diese Kindertageseinrichtung nur einen Teil des Bedarfs, der das Vorhaben ausgelöst, decken. Der gesamte Bedarf muss sich daher auf andere Einrichtungen und auf das Angebot von Tagesmüttern erweitern.

Die Albert- Schweitzer- Gemeinschaftsgrundschule und die katholische Schillerschule (ebenfalls Grundschule) in der nahe gelegenen Schulstraße (ebenfalls ca. 200 m Luftlinie entfernt) decken die Grundschulversorgung im Stadtteil Keldenich ab. Der Schulentwicklungsplan der Stadt Wesseling, der die Schülerzahlen bis 2022 prognostiziert, weist genügend Schulkapazitäten zur Aufnahme weiterer Grundschüler aus.

Vor allem entlang des Kronenweges sind eine Reihe von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen vorhanden, so dass die Nahversorgung für das Baugebiet ebenfalls abgedeckt ist.

5. Städtebauliches Konzept

Zum einen wird durch die Aufnahme des bereits bebauten Grundstückes im Bereich der Sechtemer Straße 11 Rechtssicherheit für die dortige Bebauung geschaffen. Der geltende Bebauungsplan sieht hier noch vor, dass die Sechtemer Straße unter Einbeziehung des bebauten Grundstückes ausgebaut wird. Dieses Ziel wird jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Perspektivisch soll die vorgesehene Bebauungsplan- Änderung auch einen 4. Neubaukörper an der Stelle des vorhandenen Altgebäudes ermöglichen.

Zum anderen werden entlang der Nordseite des Friedhofsweges neue Bebauungsmöglichkeiten für drei 3- geschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschossen als Flachdächer geschaffen. Zusammen sind dort ca. 42 Wohneinheiten möglich. Zwei Mehrfamilienhäuser sollen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Das dritte Mehrfamilienhaus, das sich nach Osten zum Gebäude Schulstraße 28 orientiert, soll frei finanziert werden.

Der Stellplatznachweis für die beiden Gebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden sollen, wird oberirdisch geführt. Das dritte Gebäude erhält eine Tiefgarage, die sich unterhalb des Gebäudes befindet. Pro Wohnung ist 1 Stellplatz eingeplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll an der Grenze zum Grundstück Schulstraße 28 liegen.

Zur Erschließung der Neubebauung wird das öffentliche Straßensystem des Friedhofsweges genutzt. Da der Friedhofsweg in seiner Örtlichkeit von den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans aus dem Jahre 1965 abweicht, wird der gesamte Bereich der Verkehrsfläche zwischen der Sechtemer Straße und der Schulstraße, einschließlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Anlagen enthaltenen Parkplätze auf der Südseite, mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung aufgenommen.

Der bestehende Gehweg auf der Nordseite des Friedhofsweges wird von 1,2 m auf 1,8 m aufgeweitet, um einen richtlinienkonformen Ausbau bauleitplanerisch vorzubereiten.

6. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert, um das für die Bestandsbebauung sowie die neue Bebauung anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können. Jedes geplante Gebäude soll nach den Vorgaben der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling (EBW) einen eigenen Kanalhausanschluss erhalten.

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das gering bzw. unbelastete Niederschlagswasser (befestigte Flächen, Dächer) soll auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Jedem Gebäude soll dabei eine eigene Versickerungsanlage zugeordnet werden.

Es wurde zunächst ein hydrogeologisches Gutachten¹ erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass im Neubaubereich ab ca. 2 m unter Gelände sandig- kiesige Terrassenablagerungen des Rheines vorherrschen, in die eine Mulden- Rigolen- Versickerung eingebunden werden kann. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben.

Auch die höchsten Grundwasserstände sind erst weit unterhalb der Abstände des einschlägigen Regelwerkes der Abwassertechnischen Vereinigung, Arbeitsblatt DWA-A 138 vom März 2015 (ca. 12 Meter unter Gelände) zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet auch außerhalb von Wasserschutzzonen liegt, hält der Gutachter eine Versickerung für grundsätzlich möglich. Die weiteren Details werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet. Außerdem ist dann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Erft- Kreises zu beantragen.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Telefon etc.) wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei den entsprechenden Versorgungsträgern abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine Neubebauung sprechen.

7. Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

Das Plangebiet liegt innerhalb der sogenannten „angemessenen Abstände“ von Störfallanlagen, was eine detaillierte Betrachtung und Berücksichtigung dieses Aspekts in dem Bebauungsplanverfahren erforderlich macht.

Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Wesseling hat die europarechtlichen Seveso- Vorschriften und § 50 Satz 1 BImSchG, soweit er Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (im Weiteren SR genannt) umsetzt, im Rahmen einer rechtmäßigen, gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Nach Artikel 13 der SR sind die Mitgliedstaaten dafür verantwortlich, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie

- die Ansiedlung neuer Betriebe,
- die Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Artikel 11 der SR und
- neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betrieben, einschließlich Verkehrswegen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Wohngebieten, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern und die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

¹ Geo Consult: Hydrogeologisches Gutachten, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des B-Plan- Gebiet Friedhofsweg/Sechtemer Straße, Overath im April 2017

Die Mitgliedstaaten sorgen dafür,

- a) dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und - soweit möglich - Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt;
- b) dass unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete in der Nachbarschaft von Betrieben erforderlichenfalls durch angemessene Sicherheitsabstände oder durch andere relevante Maßnahmen geschützt werden;
- c) dass bei bestehenden Betrieben zusätzliche technische Maßnahmen nach Artikel 5 ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt kommt. (Artikel 13 SR)“

Zur Umsetzung von Artikel 13 in deutsches Recht hat der Bundesgesetzgeber § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes geändert. § 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 Nr. 5 der Richtlinie 2012/18/EU (SR) 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.

Als ein „überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet“ ist auch bei der Entwicklung der Neubebauung am Friedhofsweg das in § 50 BImSchG enthaltene Abstandsgebot zu berücksichtigen.

Durch die geplante Realisierung von ca. 42 Wohnungen kann das Risiko eines schweren Unfalls zumindest potenziell vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden. Artikel 13 der SR fordert die Wahrung eines „angemessenen (Sicherheits-)Abstands“ zwischen Störfallbetrieben einerseits und Wohngebieten andererseits. 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 allerdings weder im Unionsrecht noch im innerstaatlichen Recht geregelt. Eine technische Anleitung (TA Abstand) ist in Vorbereitung, aber bisher nicht als Norm eingeführt.

Angemessene Abstände in Wesseling – das Gutachten des TÜV Nord (12/2015)

Im Juni 2013 hat die Stadt Wesseling die TÜV Nord Systems GmbH (im weiteren TÜV genannt) mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet von Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II- Richtlinie (heute Seveso- III- Richtlinie) beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit Dezember 2015 vor.

Das Gutachten ermittelt die von sieben Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausgehenden angemessenen Abstände für das Wesseling Stadtgebiet. Grundlage für die Abstandsermittlung waren störfallspezifische anlagenbezogene Faktoren wie insbesondere die eingesetzten Stoffe und Stoffmengen sowie deren Handhabung und Lagerort, die Bedingungen, unter denen die Stoffe vorliegen (Druck, Temperatur, Freisetzungsquerschnitte etc.) sowie Art und Qualität auswirkungsbegrenzender Maßnahmen.

In der Fachwelt umstritten ist, ob auch störfallspezifische Faktoren, die von dem an den Betriebsbereich heranrückenden (Bau)Vorhaben ausgehen (= „vorhabenspezifische Faktoren“), sich in der Abstandsermittlung niederschlagen. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz bestreitet dies: „Der nach Art. 12 der Seveso-Richtlinie zu berücksichtigende, angemessene Abstand wird in Deutschland nach den allgemein anerkannten Regeln des KAS-18-Leitfadens ermittelt. Die Ermittlung des Abstandes geht dabei stets von der Störfallanlage aus. Eine davon abweichende, auf etwaige Schutzvorkehrungen am neu zu genehmigenden Bauvorhaben bezogene Abstandsermittlung ist faktisch nicht möglich. Sie ist nach der Rechtsprechung auch rechtlich nicht erforderlich. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.12.2012, 4 C 11.11 (Fußnote 2), Rn. 18 und Rn. 22, ist in dieser Hinsicht nicht eindeutig. (...) Weil eine Berücksichtigung vorhabenspezifischer Faktoren nicht möglich und sachgerecht ist, ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Einbeziehung dieser Faktoren allein auf Ebene der Abwägung angezeigt. (Abweichende Position der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz in der „Arbeitshilfe“ der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, 01.03.2015, S. 7 f)“

Zu den vorhabenspezifischen Faktoren zählen u.a. die Art und Intensität der schutzwürdigen Nutzung (Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen, Personendichte, Mobilität der Personen, Verhältnis ortkundiger zu ortsunkundigen Personen, besondere Schutzbedürftigkeit von Personengruppen...), die Verschlimmerung von Unfallfolgen oder auswirkungsbegrenzende Maßnahmen wie z.B. bauliche Schutzvorkehrungen (z.B. Dichtigkeit des Gebäudes) oder Nutzungseinschränkungen des heranrückenden Vorhabens. Auch die Stadt Wesseling vertritt die Position, dass störfallspezifische vorhabenbezogene Faktoren lediglich bei der Frage eine Rolle spielen, ob eine schutzbedürftige Nutzung innerhalb der angemessenen Abstände von Störfallanlagen zugelassen werden kann. Unmittelbarer Einfluss auf den angemessenen Abstand selbst wird für sie nicht gesehen.

Weitestgehend einig ist die Fachwelt sich hinsichtlich der Bedeutung von „sozioökonomischen“ Faktoren. Diese bleiben bei der Festlegung der angemessenen Abstände außer Betracht. Sie können aber gleichwohl von erheblichem Gewicht sein und die Realisierung eines schutzbedürftigen Vorhabens innerhalb der angemessenen Abstände rechtfertigen.

Wie bereits angeführt, wurden im o.g. TÜV-Gutachten die für Wesseling relevanten angemessenen Abstände festgelegt.

Von Relevanz für das vorliegende Plangebiet sind die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände für den Betriebsbereich des Unternehmens Evonik Degussa GmbH (Evonik). Die angemessenen Abstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.4). Das Plangebiet liegt tatsächlich ca. 2.450 m zum Acroleintanklager der Evonik entfernt.

Auf Grund der industriell geprägten Stadtentwicklung Wesselings und der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die o.g. angemessenen Abstände weite Teile des Stadtgebietes.

Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand des Vorhabengebietes zu den o.g. störfallrelevanten Betriebsbereichen nicht eingehalten wird, ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger Belange, insbesondere „sozioökonomischer“ Faktoren, die für eine Realisierung sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstands erfolgen kann.

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 ein Wertungsspielraum zukommt, so dass unter Berücksichtigung von sozioökonomischen Belangen eine städtebauliche Entwicklung

auch innerhalb der angemessenen Abstände ermöglicht werden kann. Die Entscheidung hierüber ist über eine „nachvollziehende Abwägung“ (bei der Vorhabengenehmigung bzw. „planerische Abwägung“ bei Bauleitplanverfahren) zu treffen, welche durch die Durchführung verschiedener Prüfschritte vorbereitet wird.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Stadt Wesseling hat ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso- III- Richtlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Wenngleich das Konzept sich noch in der Aufstellung befindet, bildet der Entwurf des Konzeptes bereits eine hinreichende Bewertungsgrundlage, die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden kann.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Seveso- Problematik der Stadt Wesseling gliedert das Stadtgebiet räumlich in verschiedene Planungsbereiche. Denkbare Nutzungen wurden in Abhängigkeit von ihrer Empfindlichkeit bestimmten Schutz-Stufen zugeordnet. Diese reichen von einem „geringen Schutzstatus“ über einen „normalen“ und „hohen“ Schutzstatus“ bis zu einem „besonderen Schutzstatus“ als strengste Schutzkategorie. Durch die Zuordnung der Schutzkategorien zu den Planungsbereichen gibt das Entwicklungskonzept einen Abwägungsrahmen für Bauvorhaben und für die Bauleitplanung in Wesseling vor.

Das Plangebiet an der des BP Nr. 2/16, 1. Änderung liegt im „äußeren Planungsbereich B“. Dort sind nach dem o.g. Schutzregime die Stufen 1 bis 4 (geringer bis besonderer Schutzstatus) vorstellbar. Aufgrund der großen Entfernung zu den Störfallanlagen sind im äußeren Planungsbereich B sogar besonders empfindliche Nutzungen der Stufe 4, wie zum Beispiel Kindergärten oder Krankenhäuser möglich.

Die von dem Investor verfolgte Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern steht mit den Darstellungen des Entwicklungskonzeptes der Stadt Wesseling in Einklang.

Ungeachtet dessen, werden die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung festgelegten Prüfschritte nachfolgend dargestellt:

Prüfschritte

Nachfolgende städtebauliche und sozioökonomische Belange können in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden und sprechen für die Entwicklung des geplanten Wohnbauvorhabens innerhalb der angemessenen Abstände:

Wohnraumversorgung in einer historisch gewachsenen Gemengelage Stadt – Industrie

Der § 1 Abs. 6 BauGB führt die Belange auf, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für die Realisierung eines neuen Wohngebietes sprechen dabei folgende Belange:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung (Nr. 1)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (Nr. 4)

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. 36.000 Einwohnern (Stand 2015) herangewachsen. Auf Grund der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die angemessenen Abstände weite Teile des Stadtgebietes. Innerhalb der angemessenen Abstände befinden sich etliche Wohngebiete.

Diese Bestandwohngebiete sind als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne der SR 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 mit Störfallanlagen der chemischen Industrie. Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl Wesseling innerhalb der angemessenen Abstände mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist.

Diese gewachsene Gemengelage lässt sich weder mittel- noch langfristig grundsätzlich auflösen, da die Verlagerung der abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiche der o.g. Störfallbetriebe unrealistisch ist. In Anbetracht dieser Bestandssituation ist eine tragfähige Konzeption erforderlich, um den Anforderungen der SR 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. Artikel 13 SR künftig nicht mehr innerhalb der angemessenen Abstände realisiert werden könnte, so würde dies einem vollständigen Stillstand der städtebaulichen Entwicklung Wesselings gleichkommen. 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 Artikel 13 SR 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 vorliegenden Planung Sechtemer Straße/ Friedhofsweg keinesfalls von einem weiteren Heranrücken schutzwürdiger Gebiete/Nutzungen an den Betriebsbereich der Evonik auszugehen ist.

Zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich befinden sich zahlreiche vorhandene Wohngebiete der Ortsteile Wesseling und Keldenich mit teilweise stark verdichteten Baustrukturen. Auch besonders sensible Nutzungen wie Kindergärten, Schulen oder Einrichtungen der Altenpflege finden sich zwischen dem Plangebiet und den betroffenen Anlagen. Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Planung am Friedhofsweg vorhandene Abstände (die sogenannte „Nichtheranrückenslinie“) gewahrt werden müssen und keine neuen Gemengelagen entstehen dürfen, wird damit voll entsprochen. Die geplante Entwicklung stellt vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bisher mindergenutzten innerstädtischen Potenzials dar.

Die Mobilisierung innerstädtischer Flächen für die bauliche Entwicklung von Wohngebieten ist gerade im Verdichtungsraum Rheinschiene von hoher landes- und stadtpolitischer Bedeutung. Dass im Plangebiet überwiegend geförderter Wohnungsbau angestrebt wird, wirkt den zuletzt kontinuierlich steigenden Immobilienpreisen in Köln und seinem Umland entgegen. Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung, der Stärkung und Attraktivierung des Mittelzentrums Wesseling als Wohnstandort als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

eingestellt, so kommt diesen bereits ein genügendes Gewicht zu, um die bauleitplanerische Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung innerhalb der angemessenen Abstände zu rechtfertigen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Siedlungsbereiche sowie städtebauliche Grundsätze und Belange der §§ 1, 1a BauGB

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und von der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Der LEP NRW umfasst die für das Bauvorhaben relevanten, verbindlichen Ziele und abwägungsrelevanten Grundsätze:

- Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (verbindliches Ziel 6.1-1)
- Flächensparende Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-2)
- Nachhaltige europäische Stadt (Grundsatz 6.1-5)
- Vorrang der Innenentwicklung (Grundsatz 6.1-6)
- Wiedernutzung von Brachflächen (Grundsatz 6.1-8)

Außerdem halten die §§ 1 und 1a BauGB die Kommunen zu einer nachhaltigen, flächenschonenden und umweltschützenden Stadtentwicklung, dem Vorrang der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen an.

Die 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 und 1a BauGB enthaltenen Belange der Bauleitplanung, zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung der Kommunen einzustellen.

Die Stadt Wesseling setzt seit vielen Jahren den Schwerpunkt ihrer Stadtentwicklungsplanung auf die Nachverdichtung von Siedlungsbereichen und die Mobilisierung mindergenutzter Flächen. Die Nachverdichtung und Bebauung dieser Flächen steht im Einklang mit den vorgenannten, im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und würde der Stadt Wesseling eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ermöglichen.

Auf Grund der Ergebnisse des TÜV- Gutachtens ist festzustellen, dass diese o.g. bedeutsamen Entwicklungsflächen zum überwiegenden Teil innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen liegen.

Würde man davon ausgehen müssen, dass die Bebauung und Nachverdichtung dieser o.g. Flächenpotenziale aus Gründen des Artikels 13 SR sowie § 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 ausweisen. Dies wäre 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 (LPIG).

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. Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge sowie dem grundgesetzlich gegebenen, kommunalen Selbstverwaltungsrecht als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, so kommt auch diesen ein genügendes Gewicht zu, um die bauleitplanerische Zulässigkeit der geplanten Wohngebäude innerhalb der angemessenen Abstände zu rechtfertigen.

Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung innerhalb der angemessenen Abstände des Betriebsbereichs der Evonik

Bei der geplanten Wohnbebauung mit ca. 42 Wohneinheiten handelt es sich um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der SR.

Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan kein engeres Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an die o.g. Betriebsbereiche erfolgen und keine erstmalige Gemengelage entstehen darf („Nichtheranrückenslinie“), wird entsprochen.

Zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich der Evonik befinden sich, wie vorab erläutert, bestehende Wohngebiete mit teilweise stark verdichteten Baustrukturen. Ferner bilden schutzbedürftige öffentliche Gebäude einen Übergang zur Industrie.

Bei einer kalkulierten Anzahl von ca. 120 zusätzlichen Einwohnern der neuen Wohnbebauung wird sich im Vergleich zur derzeitigen Situation die Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Abstände (28.000 Einwohner) um ca. 0,4 % erhöhen. In Anbetracht dieser geringen Erhöhung der Wohnbevölkerung ist nicht von einer relevanten Zunahme des Gefährdungspotenzials innerhalb der angemessenen Abstände auszugehen.

Störfallspezifische, anlagenspezifische Faktoren

Hinsichtlich der detaillierten Beschreibung der relevanten Störfallanlagen der Evonik, der Stoff- und Gefahrenpotenziale und der anlagenspezifischen Faktoren und Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Abstände wird auf das TÜV-Gutachten verwiesen (Fassung Dezember 2015).

Die sehr großen angemessenen Abstände beim Betriebsbereich Evonik 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 der 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.

Störfallspezifische, vorhabenspezifische Faktoren

Das Plankonzept umfasst eine Wohnbebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung und Vermarktung von gefördertem Wohnraum und Eigentumswohnungen.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wesseling abgeschlossen, in den Regelungen u.a. im Hinblick auf den Schutz vor schweren Unfällen aufgenommen werden.

Nachfolgend wird eine grundsätzliche Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung anhand der von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz im März 2015 verabschiedete Arbeitshilfe zu Artikel 12 SR (jetzt Artikel 13 SR) vorgenommen:

Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer

Die Anzahl der potenziellen Bewohner kann anhand der geplanten Wohneinheiten grob auf 120 Einwohner geschätzt werden. Auf Grund des gemischten Wohnungsangebotes ist eine ebenfalls gemischte Bewohnerstruktur mit dem Schwerpunkt auf berufstätige Personen zu erwarten. Nach dem derzeitigen 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- und Nachtstunden in dem Gebiet aufhalten wird.

Zuordnung der Nutzungen in den privaten/beruflichen Bereich

Die geplanten Nutzungen sind weit überwiegend dem privaten Bereich zuzuordnen. In einem Allgemeinen Wohngebiet ist nur eine kleinteilige Mischung mit freiberuflich tätigen Personen bzw. Büroarbeitsplätzen zu erwarten.

Typische Nutzungssituation

Die geplante Nutzungsart eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) umfasst eine wohngebietstypische Nutzungssituation, so dass sich aus diesem Aspekt keine Besonderheiten ergeben.

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 ist davon auszugehen, dass die Besucher von Ortskundigen vergleichsweise leicht im eventuellen Alarmierungsfall hinsichtlich des richtigen Verhaltens angehalten und begleitet werden.

Personendichte und Einzelgruppenstärke

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

Mobilität der Personen/ggf. besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen (z.B. Kinder/Senioren/Kranke/Behinderte)

Personen mit Mobilitätseinschränkungen dürften in Anbetracht des geplanten 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.

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.

Insgesamt ist daher anzunehmen, dass aus diesem Aspekt keine erschwerenden Effekte hinsichtlich des richtigen Verhaltens im Alarmierungsfall zu erwarten sind.

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 der geplanten Mehrfamilienhäuser und ihre Anbindung an das öffentliche Straßennetz über den Friedhofsweg sind klar und übersichtlich. Die Erschließung lässt keine erschwerenden Effekte für einen „Dennoch-Störfall“ erkennen.

Der Bauherr verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, die übrigen genannten Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu berücksichtigen (s.u., Kapitel „Bauliche Schutzmöglichkeiten“).

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

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist dieser Aspekt als gut zu beurteilen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich das Dreifaltigkeitskrankenhaus Wesseling (Konrad-Adenauer-Straße/Bonner Straße, ca. 1.700 m) mit kompletter medizinischer Versorgung, die Freiwillige Feuerwehr Berzdorf (Falkenweg, ca. 1.900 m) sowie die Feuerwache Wesseling (Kronenweg, ca. 1.300 m), so dass im Alarmierungsfall von einer kurzfristigen ersten Hilfe und medizinischen Versorgung auszugehen ist.

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, dass sich im Falle eines Störfallereignisses möglichst keine Personen im Freien aufhalten und zunächst weitere Informationen der Sicherheitskräfte zu den Auswirkungen des Störfalles in geschlossenen Räumen abwarten.

Moderne Gebäude verfügen 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 vermeiden. Werden Fenster mit Zwangslüftung (z.B. aus Gründen des Schallschutzes) 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. Der Vorhabenträger wird die späteren Mieter/ Eigentümer 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.

Die genannten gebäudebezogenen Schutzmaßnahmen stellen einen überdurchschnittlich guten Schutz dar. Zumindest in den Sommermonaten ist jedoch auch eine erhöhte Aufenthaltsdauer auf den Frei-/Spielbereichen des Plangebietes zu erwarten, so dass dieser Aspekt insgesamt als durchschnittlich einzustufen ist.

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

Im Stadtgebiet von 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 die geplanten Mehrfamilienhäuser am Friedhofsweg bereits vollständig eingebunden sind. 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.

Die Unternehmen der Chemie- und Mineralölindustrie im Kölner Süden haben eine Informationsbroschüre zum richtigen Verhalten im Ereignisfall erarbeitet, die an alle Haushalte im Kölner Süden verteilt wurde (Broschüre gemäß § 11 Störfall-Verordnung, Stand 3/2014). 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.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren den Abdeckungsbereich der Sprachdurchsagen über die Hochleistungssirenen durch die Feuerwehr der Stadt Wesseling, den Radioempfang im Vorhabensbereich 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 außerdem, die o.g. Informationsbroschüren bei Übergabe der Wohnungen an die späteren Nutzer zu übergeben.

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

Zusammenfassung und Ergebnis zur Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

Im Rahmen der planerischen Abwägung geht die Stadt Wesseling davon aus, dass sowohl die maßgeblich geltende SR als auch § 50 BImSchG auf die Planung Anwendung finden. Die Planung hält die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände zu den Störfallbetrieben nicht ein.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch die dargestellten, gewichtigen, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange sowie die vorhabenspezifischen Faktoren, die für die Planung an dem vorgesehenen Standort sprechen, zu berücksichtigen. Auch unter Berücksichtigung der weiteren verbindlichen Regelungen, die im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart 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 der Wohnbebauung am Friedhofsweg auch innerhalb der angemessenen Abstände erfolgen darf.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um den bereits vorhandenen Gebietscharakter zu wahren. Diese Nutzungskategorie entspricht der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung. Auch die neu vorgesehene Nutzung soll überwiegend der Wohnbebauung dienen, perspektivisch aber auch eine kleinteilige Nutzungsmischung ermöglichen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insb. aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss der angeführten Nutzungen resultiert neben dem Verkehrsaufkommen insbesondere auf ihrem typischerweise erheblichen Flächenbedarf, welcher der geplanten Wohnraumschaffung entgegensteht. Darüber hinaus sind diese Nutzungen häufig mit Störpotenzialen verbunden, die im Plangebiet von vornherein vermieden werden sollen. Ausnahmsweise zulässig bleiben „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“. Hiermit steht die Entscheidung über die Genehmigung kleinerer gewerblicher Nutzungen (z.B. Kosmetikstudio in einem Raum des Hauses) im Ermessen der Stadt und kann einzelfallabhängig beurteilt werden. Räume für freiberuflich Tätige (§ 13 BauNVO) sind im Allgemeinen mit geringen Störpotenzialen verbunden und bleiben uneingeschränkt zulässig.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt auch das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Diese erfordern eine ausgleichende Zuordnung von Wohn- zu Gewerbe-/bzw. Industriegebieten, sodass schädliche Umwelteinwirkungen und Einwirkungen von schweren Unfällen sogenannter Störfallbetriebe auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden auf Grundlage des architektonischen Entwurfes jeweils maximal zulässige Vollgeschosse festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei maximal drei Vollgeschossen, da dies u.a. bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/16 vorsah.

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO ist bei der Realisierung von drei Geschossen ein weiteres Obergeschoss zulässig, sofern die Grundfläche dieses Geschosses maximal 2/3 des darunter liegenden, dritten Vollgeschosses aufweist. Die Regelung ermöglicht die Realisierung eines Staffelgeschosses, wobei ein nach bisheriger Rechtsauffassung erforderlicher allseitiger Rücksprung um mindestens 1 m nicht zwingend vorausgesetzt wird. Hiermit trifft der Bebauungsplan eine verbindliche, von den zu erwartenden Änderungen des Bauordnungsrechts unabhängige Vorgabe zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen im Plangebiet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, zu entsprechen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 (GRZ1) festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die o.g. Grundflächenzahl durch Stellplätze und Carports mit ihren jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ergibt sich für 3 von 4 Baugrundstücken der zulässige Gesamtversiegelungsgrad mit 60 % (GRZ2).

Für ein Gebäude, das mit einer Tiefgarage unterbaut wird, wird die GRZ2 nur für die Errichtung einer Tiefgarage auf ein Maß von 0,8 angehoben. Trotz dem höheren, unterirdischen Versiegelungsgrad bleibt der positive, optische Eindruck jedoch durch die Möglichkeit der Begrünung der Tiefgaragendecke gewahrt. Bei den übrigen baulichen Anlagen (Stellplätze, Carports, Nebenanlagen) muss die GRZ2 mit 0,6 eingehalten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Ebenfalls auf Grundlage des architektonischen Entwurfes wird die Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese liegt in Analogie zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie den o.g. Grundflächenzahlen bei 1,2. Damit wird eine ortsübliche städtebauliche Dichte für das Wohnquartier ermöglicht. Die Obergrenze, die § 17 BauNVO mit 1,2 festlegt, wird eingehalten.

Mindesterdgeschossfußbodenhöhe

Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren vermehrt vorkommenden Starkregenereignisse müssen auch Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen in den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung verankert werden. Hierzu ist es erforderlich, die Erdgeschossfußbodenhöhen eines jeden Gebäudes unter Berücksichtigung der geplanten Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen als Mindestmaß in Metern über Normalnull (NHN) festzusetzen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sollen zum Zwecke des Überflutungsschutzes mindestens 15 cm über dem Niveau der Verkehrsflächen liegen, was im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer an der Örtlichkeit orientierten Mindesterdgeschossfußbodenhöhe sichergestellt wird.

Das Ziel der Barrierefreiheit für die Wohngebäude bleibt dennoch gewahrt, da das vorgegebene Mindestmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe von 15 cm über dem Straßenniveau durch eine Modellierung der Vorgartenflächen ausgeglichen werden kann. Auf diese Weise können barrierefreie Eingänge gewährleistet werden.

Maximale Gebäudehöhen

Es wird eine jeweils auf die Einzelbaukörper abgestimmte, maximale Gebäudehöhe ebenfalls in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Festsetzung von NHN-Höhen hat gegenüber der Festsetzung von relativen Gebäudehöhen den Vorteil, dass kein Bezugspunkt für die Bemaßung baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden muss.

Die von der Bauherrenschaft geplanten Gebäude fügen sich maßvoll in die Bestandsbebauung ein. Umgerechnet in relative Höhen zum Straßenniveau ergeben sich maximale Gebäudehöhen von ca. 12,5 m. Über Festsetzungen wird bestimmt, dass technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) diese Höhe geringfügig um 1,5 m überschreiten können. Dies ist erforderlich, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr einzuschränken.

Da noch nicht absehbar ist, ob das Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der neuen Landesbauordnung durchgeführt wird, wird eine spezielle Regelung zur Anrechnung des Staffelgeschosses in die B-Plan-Änderung aufgenommen (s. auch Abschnitt „Vollgeschosse“).

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Baugebietes wird für die drei vorgesehenen Einzelbaukörper die offene Bauweise vorgegeben. Dies sichert die aufgelockerte Zeilenbauweise innerhalb der vorgegebenen Baufelder.

Entlang der Sechtemer Straße besteht eine ehemalige Hofstelle der Bauherren. Sie ist nach Norden hin zum Flurstück 542 bereits heute einseitig angebaut, weshalb dort die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise notwendig ist. Perspektivisch besteht die Möglichkeit, die ehemalige Hofstelle durch einen Neubau zu ersetzen. Eine Neubebauung könnte sich dann auch entlang der Sechtemer Straße in Richtung des Flurstückes 542 in geschlossener Bauweise fortsetzen.

Um eine kompakte Bebauung sicherzustellen, werden anhand des architektonischen Entwurfes durch Baugrenzen markierte Baufelder festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Die Baufelder sind jeweils so angeordnet, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet bleibt.

Nicht überdachte Terrassen sowie Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten, wobei zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist.

8.4 Immissionsschutz zum Verkehrslärm

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin ein Gutachten² bzgl. des Verkehrslärms erstellt. Für die Begutachtung wurde die neue DIN 4109 mit Stand vom Juli 2016 berücksichtigt, wenngleich sie bisher noch nicht als bautechnische Bestimmung im Land NRW eingeführt ist. Dies kann in Kürze erwartet werden. Sie soll jedoch im Hinblick auf anstehende Bauantragsverfahren als aktuelle Grundlage für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen dienen.

Die Beurteilungspegel zum betrachteten Straßenverkehr zeigen, dass entlang des Bestandsgebäudes Sechtemer Straße 11 mit den höchsten Lärmwerten zu rechnen ist. Sie betragen am Tag bis zu 69 dB(A) und in der Nacht bis zu 62 dB(A). Im Bereich des ersten Neubaus hinter der Bestandsbebauung vermindern sich die o.g. Werte auf 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die sich daran anschließende Neubebauung profitiert dann weiteren Lärminderungen durch die abschirmende Wirkung der Neubebauung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, die jedoch keine Grenzwerte darstellen und der Abwägung zugänglich sind, werden deutlich überschritten. Vor diesem Hintergrund sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle entlang der Sechtemer Straße infolge der bestehenden Wohnbebauung nicht möglich sind, wird von solchen aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz zumutbarer Innenraumpegel abgesehen.

² Kramer Schalltechnik: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/016 „Sechtemer Straße/Friedhofsweg der Stadt Wesseling, Sankt Augustin im Juni 2017

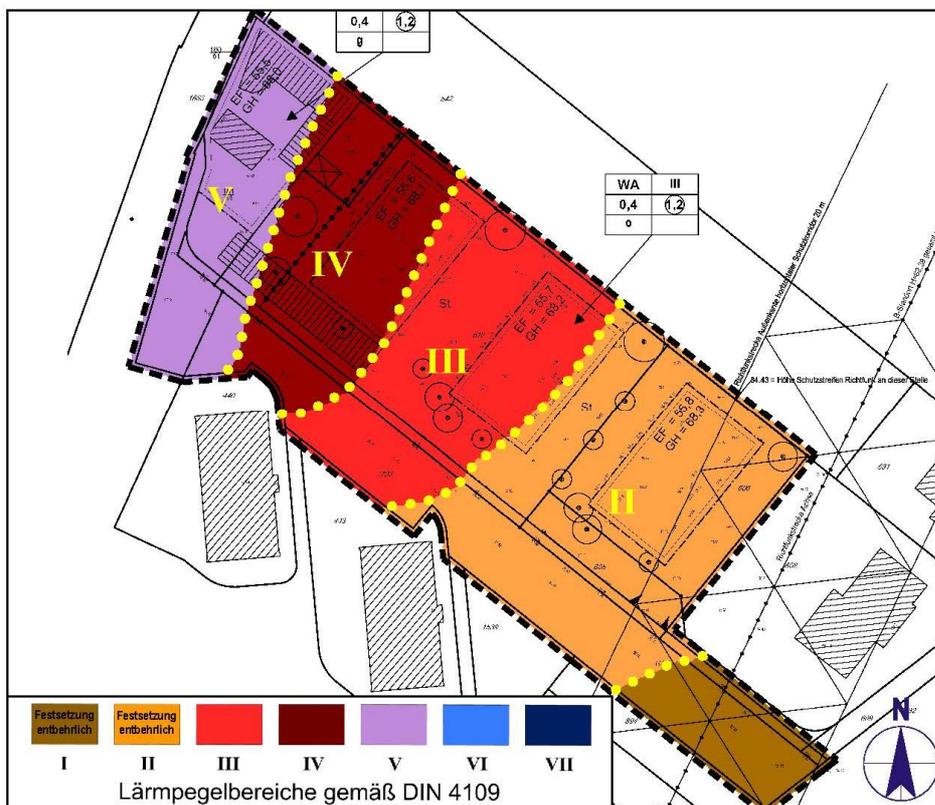
Im Bereich der Nordwestfassade des ersten Neubaus, der sich zur K60 orientiert, sind im Falle der Errichtung von Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss ergänzende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um diese Balkone als Außenwohnbereiche zu schützen und Lärmpegel von max. 60 dB(A) am Tag einzuhalten. Als Maßnahmen kommen dabei schallabsorbierende Balkondecken und Teilverglasungen der Balkone in Betracht. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan jedoch um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt, kann dieser Aspekt in das sich (im Sinne der planerischen Abschichtung) anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, da erkennbar ist, dass hier eine Lösung möglich ist.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass die Innenräume der Neubebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen effektiv geschützt werden können. Im Rahmen der Hochbauplanung müssen Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche III bis V der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand: Juli 2016) nachgewiesen werden. Für den Lärmpegelbereich II ergibt sich bereits durch die Einhaltung der einschlägigen Wärmeschutzvorschriften ein ausreichender Schutz, so dass im Bebauungsplan auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches II verzichtet wurde. Grundsätzlich wurde die Ausbreitungsrechnung für den am stärksten belasteten Immissionsort im 2. Obergeschoss, der ca. 8 m über Gelände liegt, berücksichtigt.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht, sind ab dem Lärmpegelbereich IV alle Schlaf- und Kinderzimmer zwingend durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu schützen, um die Nachtruhe zu wahren.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind für die bestehende Bebauung dann bindend, wenn hier wesentliche Änderungen an der Bebauung vorgenommen werden. Ansonsten gilt der Bestandsschutz. Da keine wesentlichen Änderungen an der Sechtemer Straße vorgenommen werden, besteht für den Bauherrn keine Verpflichtung, nachträglich Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Verdeutlichung des Lärmkonzeptes dient die nachfolgende Darstellung:



Die o.g. Lärmpegelbereiche sind bei freier Schallausbreitung (lediglich die reflektierende Wirkung der Bestandsgebäude wurde berücksichtigt) im Bebauungsplan gekennzeichnet. Je nach Gebäudeanordnung können zum Beispiel auf der Gebäuderückseite oder durch die Abschirmung durch andere Neubauten die tatsächlichen Lärmbelastungen niedriger sein, als der maßgebliche Außenlärmpegel des Lärmpegelbereichs. Für diesen Fall kann bei einer Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Bauantragsverfahrens von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen und dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen abgewichen werden.

8.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die öffentlichen Verkehrsflächen größtenteils vorhanden und werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Lediglich auf der Nordseite des Friedhofsweges ist der dortige Gehweg mit ca. 1,2 m vergleichsweise schmal. Um hier insbesondere vor dem Hintergrund der Schulwegfunktion eine ausreichende Breite zu gewährleisten, wird der Gehweg im Bebauungsplan mit einer Breite von 1,8 m als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

8.6 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig, da diese den Gesamteindruck des neuen Bauvorhabens und seiner Umgebung beeinträchtigen könnten. Der aufgelockerte Charakter der Umgebung des Plangebietes soll gewahrt bleiben.

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig sind.

Wie bereits erläutert, soll ein Baukörper mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Da diese keine oberirdisch wahrnehmbare städtebauliche Wirkung entfaltet, wird festgesetzt, dass die Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports errichtet werden darf.

Um die Einfahrt der Tiefgarage abseits der Einmündungsbereiche der Sechtemer Straße und der Schulstraße zu fixieren, andere Standorte im Plangebiet auszuschließen bzw. einen Standort eindeutig zu fixieren, wird ein Zufahrtbereich für die Tiefgarage festgesetzt.

Der Standort der Zufahrt wurde auch lärmseitig begutachtet, so dass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits geprüft und im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen bewertet wurden. Demnach wurden von Seiten des Lärmgutachters keine Bedenken geäußert, wenn die Tiefgaragenrampe nach dem Stand der Technik (keine relevanten Lauf- und Schließgeräusche des Tors, Regenrinnen mit verschraubten Platten, hochabsorbierende Ausführung der Rampenwände und glatte Fahrbahnoberfläche der Rampe) ausgeführt wird. In diesem Falle sind keine „erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen“ zu erwarten.

9. Örtliche Bauvorschriften

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Bauvorhabens und seine Umgebung besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen.

So wird vermieden, dass gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten können. Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zu den zulässigen

Vollgeschossen sowie den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Außerdem ist das vorgesehene Flachdach geeignet, die Gebäude möglichst niedrig auszuführen. Der Ausbau des Nicht- Vollgeschosses z.B. als Satteldach würde zu einer deutlichen Anhebung der Gebäudehöhe führen.

10. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet wird randlich durch eine von der Telefonica geplanten Richtfunktrasse tangiert. Die Trasse ist mit ihrem jeweiligen, beidseitigen Schutzstreifen von 20 m nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Außerdem wurde die Höhenlage der Trasse eingetragen, die weder durch die Hochbauten selbst noch durch Bauhilfsgeräte wie zum Beispiel Kräne, Gerüste berührt werden darf.

11. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der sich auf das Verhalten bei möglichen Funden von Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen aber beim Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland keine konkreten Hinweise vor.

Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit möglicherweise vorkommenden Kampfmitteln, für die derzeit ebenfalls keine Anhaltspunkte sprechen. Der Vorhabenträger wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufnehmen, so dass vor Beginn der Erdarbeiten alle neu geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und ggfs. geräumt sein werden.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu den allgemeinen Rückschnitt- und Rodungsverboten in der Vogelbrutzeit sind zu beachten. Zur Verdeutlichung der gesetzlichen Vorgaben wird darauf als Hinweis in der Planzeichnung verwiesen.

Aus Vorsorgegründen wird ergänzend zu den Festsetzungen zum passiven Schallschutz empfohlen, bei Schlafräumen bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht, schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Als weiterer Hinweis wird gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung geregelt, dass technische Regelwerke wie z.B. DIN- Normen bei der Stadt Wesseling eingesehen werden können.

Außerdem wurde auf das TÜV- Gutachten verwiesen, das gutachterlich die angemessenen Abstände zu dem relevanten Störfallbetrieb im Sinne des Artikels 13 der Seveso- III- Richtlinie ermittelt hat.

12. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführte Belange des

Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die zu erwartenden Auswirkungen auf diese kurz beschrieben.

Momentan bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/16 die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation. In den nachfolgenden Ausführungen werden daher die Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewertet.

12.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet selbst oder der Umgebung nicht vorhanden und werden daher durch die Planung weder direkt noch indirekt tangiert.

12.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan Nr. 2/16, der im Jahre 1965 rechtskräftig wurde, sah noch keine artenschutzrechtliche Prüfung vor. Diese wurde mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung, den Artenschutz im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden könnten.

Vom Büro RMP Landschaftsarchitekten aus Bonn wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1)³ durchgeführt. Aufgrund der überwiegend ackerbaulichen Nutzung werden keine Brutbestandsgefährdeter Vogelarten erwartet. Der Verlust von Brutrevieren verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten wird gutachterlich aufgrund fehlender Lebensräume auf dem Gelände ausgeschlossen. Das Plangebiet eignet sich nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für streng geschützte Fledermäuse und für die stark gefährdete Wechselkröte.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach dem § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind. Diese sind als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden.

12.3 Boden und Grundwasser

Auch bei den Schutzgütern Boden und Grundwasser, deren Funktionalität durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen berührt werden kann, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen in größerem Maßstab zu erwarten.

Wenngleich die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes von derzeit 0,3 auf 0,4 angehoben wird, trägt dies dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Denn diese maßvolle Nachverdichtung bisher bebaubarer aber mindergenutzten Flächen stärken die Innenentwicklung und vermeiden die weitere Versiegelung des Landschaftsraumes an den Siedlungsändern. Vor diesem Hintergrund ist die geringfügige Anhebung der GRZ vertretbar.

³ RMP Landschaftsarchitekten: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2/16 Sechtemer Straße/Friedhofsweg“ Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern, Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung), Bonn im April 2017

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall kommt für die Neubebauung auf Grundlage eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens⁴ eine Versickerung des Niederschlagswassers über ein Mulden-Rigolen- System in Betracht, in welches sowohl das Dachwasser als auch das gering belastet Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Wege, Stellplätze mit ihren Zufahrten) eingeleitet wird. Durch die Passage über die belebte Bodenzone der Mulden findet eine Klärung des gering belasteten Niederschlagswassers statt. Außerdem ist dabei festzuhalten, dass das Plangebiet außerhalb einer Wasserschutzzone liegt.

12.4 Luft und Klima

Aufgrund seiner vorhandenen Nutzung sowie der Einbindung in die Siedlungsstruktur (Insellage in einem weitestgehend bereits bebauten Wohnquartier) erfüllt das Plangebiet keine nennenswerten, für die Schutzgüter Luft und (Lokal-) Klima bedeutsamen Funktionen.

12.5 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/16 liegt innerhalb der angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen mit Störfallanlagen, die im „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13)“ vom TÜV Nord (12/2015) ermittelt worden sind. Die entsprechende Abwägung des Sachverhaltes ist ausführlich in Kapitel 7 erfolgt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Kramer Schalltechnik ein Gutachten⁵ bzgl. des Verkehrslärms erstellt. Die aufsummierten Beurteilungspegel zum betrachteten Straßenverkehr zeigen Lärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts an der Bestandsbebauung Sechtemer Straße 11. Dahinter gehen die Lärmwerte bereits um ca. 7 dB(A) im Bereich der nordwestlichsten Neubebauung zurück. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Die Überschreitungen sind für Wohngebiete in hoch verdichteten Räumen wie der Stadt Köln und ihrem unmittelbaren Umland nicht ungewöhnlich und stellen eine Begleiterscheinung der Prosperität dieser Region dar.

Der Schutz der Bewohner vor den Verkehrsgeräuschen in den Außenwohnbereichen v.a. aus Richtung der Sechtemer Straße trägt die Eigenabschirmung der bestehenden und geplanten Gebäude bei. Nichts desto trotz müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Fall der Errichtung von Balkonen in den Ober- und Dachgeschossen der nordwestlichsten Neubebauung an den NW- Fassaden Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden, die die Einhaltung eines Lärmpegelbereichs von 60 dB(A) am Tag für diese Außenwohnbereiche sichern.

Außerdem werden für alle Baufelder im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume festgesetzt. Im Rahmen der Hochbauplanung müssen Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche III bis V der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand: Juli 2016)

⁴ Geo Consult: Hydrogeologisches Gutachten, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des B-Plan- Gebiet Friedhofsweg/Sechtemer Straße, Overath im April 2017

⁵ Kramer Schalltechnik: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/016 „Sechtemer Straße/Friedhofsweg der Stadt Wesseling, Sankt Augustin im Juni 2017

nachgewiesen werden. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht sind alle Schlaf- und Kinderzimmer, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegen, durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu schützen, um die Nachtruhe zu wahren.

12.6 Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild

Besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es wurde jedoch ein vorsorglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der sich auf das Verhalten bei möglichen Funden von Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen aber beim Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland keine konkreten Hinweise vor.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da der vorliegende Bebauungsplan die Sicherung eines weitestgehend bereits vorhandenen, überwiegend 2- bis 3-geschossigen Siedlungsbestandes zum Ziel hat. Die Neubebauung fügt sich in gleicher Gebäudehöhe in den baulichen Bestand ein. Eine neue Ortsrandlage, die Einfluss auf das Landschaftsbild haben könnte, wird nicht geschaffen.

12.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Umgang mit Abwasser und Abfällen erfolgt gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen, womit ein sachgerechter Umgang sichergestellt wird.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und durch die Verwendung moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

12.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bebauungspläne dürfen keine verbindlichen Regelungen zur Verwendung einer speziellen Energieform vorgeben. Der Bauherr ist demnach frei in seiner Entscheidung, entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Vergrößerung der Energieeffizienz vorzusehen.

12.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, für den in Nordrhein-Westfalen keine Landschaftspläne aufgestellt werden. Auch anderweitige landschaftspflegerische oder naturschutzrechtliche Festlegungen bestehen nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- oder zum Schutz des Trinkwassers gesicherter Gebiete.

12.10 Erhaltung der Luftqualität

Bei Überschreitungen gemäß der im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der zugehörigen 22. Verordnung enthaltene Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe müssen die Bezirksregierungen für die betroffenen Städte und Gemeinden Luftreinhaltepläne aufstellen. Für Wesseling existiert kein Luftreinhalteplan. Für das Plangebiet ist somit im Bestand keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Luftqualität anzunehmen. Umgekehrt sind durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen der Situation zu erwarten, die über die Auswirkungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/16 hinausgehen.

12.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere aufgrund der geringen Eingriffsintensität im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/16 nicht zu erwarten.

13. Durchführung

Der Bauherr übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/16 ergeben. Der Stadt Wesseling entstehen keine Kosten.

Der Bauherr veräußert die für den öffentlichen Gehweg entlang der Nordseite des Friedhofsweges erforderlichen Flächen. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde geschlossen und tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans in Kraft.

Die Kosten für den Ausbau des Friedhofsweges und die Herstellung/ Verbreiterung des Gehwegs innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/16 sind beitragsrechtlich noch nicht abgerechnet. Sie werden über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mit den jeweiligen Anliegern abgerechnet, sofern hier noch keine Ablösebeiträge gezahlt wurden.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 28.08.2017



Stefan Haase