

# **STADT WESSELING – STADTTEIL BERZDORF**

## **Bebauungsplan Nr. 1/131, „Traunsteiner Straße Nord“**

### **Begründung zum Vorentwurf**

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), Wiebke Meier (M.Sc. Städtebau)  
WES03-beg12, 29.08.2017

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Lage des Plangebietes.....	2
2.	Planungsanlass.....	2
3.	Planungsrechtliche Situation .....	3
4.	Bestandssituation.....	3
5.	Städtebauliches Konzept.....	4
6.	Technische Infrastruktur.....	6
7.	Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche .....	6
8.	Begründung der Festsetzungen .....	18
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	23
10.	Nachrichtliche Übernahme.....	23
11.	Hinweise .....	24
12.	Durchführung .....	24

Als gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

## 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 6 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Wesseling Stadtteils Berzdorf zwischen der Autobahn 555 und dem Freizeitgelände „Entenfang“. Es lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die West- Devon- Straße,
- im Osten durch den Fuß des Böschungsbereiches an der A555,
- im Süden durch die Traunsteiner Straße sowie die Überlinger Straße und
- im Westen durch die Rodenkirchener Straße (K31).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

## 2. Planungsanlass

Die Bonava Deutschland GmbH (Büro Köln/Bonn, nachfolgend Bonava genannt) möchte die o.g. Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung mit Reihen- und Doppelhäusern zuführen. Hierzu hat sie am 31.03.2017 einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Angebots- Bebauungsplanes gestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des o.g. Anliegens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

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 Gemeinodemodellrechnung 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 Doppel- und Reihenhäusern 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 von Störfallanlagen. Um die Vorgaben der Seveso III- Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist ebenfalls die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/69, 3. Änderung, diesen Sachverhalt noch nicht berücksichtigt hatte.

Der Wesseling Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/131 „Traunsteiner Straße Nord“ gefasst.

Am 03.07.2017 hat im Vorfeld eines formellen Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 1 BauGB ein Scoping- Termin mit Vertretern des Kreises stattgefunden. Die betroffenen Niederlassungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Krefeld und Euskirchen) sowie der Betreiber der Öl- Pipeline waren ebenfalls eingeladen, haben aber anstelle einer Teilnahme jeweils Stellungnahmen zu dem Vorhaben abgegeben. Am 01.08.2017 hat desweiteren mit Vertretern der Bezirksregierung Köln und den betroffenen Störfallbetrieben Evonik und TRV ein zweiter Scoping- Termin stattgefunden.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1/69, 3. Änderung enthält keine Abwägung der störfallrechtlichen Belange, wie sie der heutige Stand des Bauleitplanungsrechts vor dem Hintergrund der SEVESO III- Problematik verlangt und spiegelt auch keine moderne städtebauliche Ordnung mehr wider. Er wird in den bisher nicht baulich in Anspruch genommenen Lagen durch den neuen Bebauungsplan überplant.

In die bestehenden Baurechte greift der Bebauungsplan Nr. 1/131 „Traunsteiner Straße Nord“ ein. Da diese Überplanung im Einvernehmen mit der Eigentümerseite erfolgt, bedarf es insoweit keiner Befassung mit Planabwehr- bzw. Planschadensansprüchen.

Hinsichtlich der bauleitplanerischen Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wirkt sich die Bestimmung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aus, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es bedarf somit nur noch der Prüfung nach dem Verhältnis der Eingriffstiefe des nicht ausgenutzten Bebauungsplanes Nr. 1/69, 3. Änderung, zur derjenigen des diesen Bereich überplanenden neuen Bebauungsplanes Nr. 1/131 „Traunsteiner Straße Nord“. Der entsprechende Nachweis wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geführt.“

### 4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nördlich eines bestehenden Wohngebietes an der Traunsteiner Straße. Es ist derzeit großflächig mit Sträuchern bewachsen und wird nicht baulich genutzt. Aus früheren Planungen durchläuft die Dartmoorstraße das Plangebiet. Am östlichen Rand zur Autobahn 555 befindet sich eine ausgeprägte Böschung mit großflächigem Bewuchs. Nördlich des Plangebietes liegt ein Gewerbestandort u. a. mit einem Baumarkt und einem Discounter. Im Westen grenzt der „Entenfang“ an, ein Freizeitgelände mit hohem Erholungswert.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über einen Kreisverkehrsplatz der Rodenkirchener Straße (L182/K31) auf die West- Devon- Straße und im Süden über den Mühlenweg und die Traunsteiner Straße.

Die nächstgelegene Haltestelle „Rodenkirchener Str.“ des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt etwa 250 Meter Luftlinie vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt. Dort verkehrt neben Anrufsammeltaxis und der Taxibuslinie 722 insb. die Buslinie 930 jeweils im 30- Minuten-Regeltakt, so dass das Plangebiet an den ÖPNV auch angebunden ist.

Ca. 300 m Luftlinie vom nördlichen Rand des Plangebietes liegt der städtische Kindergarten „Entenfangschlösschen“. Eine weitere städtische Kindertagesstätte („Villa Sonnenschein“) liegt ca. 1 km südlich des Plangebietes. Außerdem besteht im Ortsteil Berzdorf noch der AWO-Kindergarten „Tummelkiste“.

Die Fachverwaltung hat den Bedarf an Kindertageseinrichtungen, der durch das Neubaugebiet ausgelöst wird, überprüft. Demnach besteht bis 2022 im Stadtteil Berzdorf ein Überangebot von ca. 24 bis 30 Plätzen, so dass durch die bauabschnittsweise Umsetzung des Vorhabens die Zahl der Kindergartenplätze als ausreichend bewertet wird.

Grundschulen befinden sich im weiteren Umkreis von ca. 1,5 km um das Plangebiet. Es handelt sich dabei um die katholische Brigidaschule und die Albert- Schweitzer- Schule als Gemeinschaftsgrundschule. Aufgrund der vorgesehenen Anzahl an Wohneinheiten wird bei der Fachverwaltung unter Berücksichtigung eines üblichen Schlüssels an einzuschulenden Schüler/innen von ca. 6 Schüler/innen bei beiden Schulen gerechnet. Zur Zeit sind im Einschulungsjahrgang bei beiden Schulen noch 19 freie Plätze verfügbar. Auch die übrigen Jahrgangsstufen weisen noch freie Plätze auf, so dass genügend freie Kapazitäten für das geplante Neubaugebiet vorhanden sind und keine neuen Plätze eingerichtet werden müssen.

Die Nahversorgung des Gebietes ist durch verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Norden und Süden gedeckt. Es sind sowohl Lebensmittelgeschäfte (Discounter, Bäckerei, Metzger) als auch Apotheken und ergänzende Dienstleistungen vorhanden.

## 5. Städtebauliches Konzept

Geplant sind eine identitätsbildende Gestaltung und eine eindeutige Adressbildung durch einen zentralen grünen Anger. Zusätzliche Wohnqualität schafft auch die Anbindung an bereits vorhandene Grünstrukturen wie dem „Entenfang“ und angrenzende Wohngebiete.

Es ist vorgesehen, eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung in einem grünen Quartier zu realisieren. Die vorgesehene Dichte orientiert sich zum einen am Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und damit die noch zur Verfügung stehenden Wohnbaulandreserven effektiv auszunutzen. Andererseits sollen großzügige Grundstücke mit viel Garten für Familien entstehen.

Im städtebaulichen Entwurf sind zwei verschiedene Wohnhaustypen angedacht. Es soll dabei eine geringere Dichte im Inneren des Plangebietes entstehen als im Randbereich. Die städtebauliche Studie sieht die Realisierung von Reihenhäusern und Doppelhäusern vor. Es soll vor allem jungen Familien mit Kindern eine Perspektive zur Eigentumsbildung eröffnet werden. Die Wohnlagen mit den Doppelhäusern liegen in bevorzugter Südlage. Sie werden im Inneren des Gebietes angeordnet. Die Reihenhäuser bilden die Randbereiche und liegen ebenfalls in einer Süd- oder Westlage. Es ist geplant, auch ein Angebot an Reihenhäusern für geförderten Wohnungsbau zu schaffen.

Im Rahmen des beschriebenen Wohnungsmixes sind ca. 141 Wohneinheiten denkbar. Diese teilen sich auf in:

- Ca. 56 Doppelhaushälften
- Ca. 85 Reihenhäuser, davon ca. 8 Stück für geförderten Wohnungsbau.

Die Doppelhaushälften sollen eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss erreichen, die Reihenhäuser eine maximale Höhe von 3 Vollgeschossen. Es sind Flach-, Sattel- und Pultdächer vorgesehen

Die Erschließung des Plangebietes soll aus nördlicher Richtung von der Rodenkirchener Straße über die West- Devon- Straße erfolgen. Von dort aus wird ein Schleifensystem aus Anliegerstraßen und befahrbaren Wohnwegen im Mischsystem in das Plangebiet geführt, das die Feinverteilung des Verkehrs sichert. Der südliche Teil des Plangebietes wird über die Traunsteiner Straße erschlossen. Auch hier werden die Gebäude über Anliegerstraßen und Wohnwege erreicht. Der Nord- und der Südteil sind baulich getrennt, so dass kein Durchgangsverkehr entstehen kann. Es bestehen nur Überfahrtmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge wie Müllabfuhr, Feuerwehr und Krankenwagen. Im Falle eines unwahrscheinlichen „Dennoch-Störfalls“ auf den Betriebsgeländen der nördlich und nordöstlich gelegenen Chemieindustrie kann die Verbindung für die Anwohner geöffnet werden, so dass der Verkehr zügig nach Süden abgeleitet werden kann.

Es wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro AB Stadtverkehr aus Bonn<sup>1</sup> erarbeitet. Das Wohngebiet erzeugt im Ziel- und Quellverkehr insgesamt rund 460 Kfz- Fahrten. Davon entfallen rund 272 Fahrten auf den Nordteil des Plangebietes und ca. 188 Fahrten auf den Südteil. In der morgendlichen Spitzenstunde können maximal 37 Kfz- Fahrten und in der nachmittäglichen Spitzenstunde maximal 46 Kfz- Fahrten durch die neue Wohnbebauung erwartet werden.

Das Gutachterbüro hat nachgewiesen, dass der aus dem Baugebiet entstehende Verkehr leistungsfähig (Qualitätsstufe A bzw. B) über die drei betroffenen Knotenpunkte (Rodenkirchener Straße/West- Devon- Straße, Rodenkirchener Straße/Mühlenweg und Mühlenweg/Traunsteiner Straße) abgewickelt werden kann.

Für jede Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz eingeplant. Die Doppelhäuser erhalten je Haushälfte eine Garage mit davorliegender Zufahrt und damit weiterer Stellplatzmöglichkeit. Die Reihenhäuser erhalten Stellplätze oder Carports vor oder neben der Hauszeile.

Im Straßenraum werden zusätzlich Besucherstellplätze hergestellt. Dabei wird von einer Quote von ca. 22 % je Wohneinheit ausgegangen.

Für das Plangebiet ist ein Schallschutzkonzept erforderlich. Die Lage der Autobahn 555 im Osten, des Gewerbegebiets im Norden und der Rodenkirchener Straße im Westen erfordern entsprechende Maßnahmen. Der Straßenbaulastträger der Autobahn, Straßen.NRW, plant die Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen auf und entlang der A 555. Für den Teilabschnitt der Trasse parallel zur Traunsteiner Straße ist die Aufbringung lärmarmen Asphalt geplant. Die Maßnahme resultiert aus einem Konzept zur Lärmsanierung entlang der am stärksten durch Lärmimmissionen der A 555 bestehenden Wohnlagen im Wesseling Stadtgebiet. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger bildet die heute vorhandene Bebauung.

Für die Neubebauung ist ein eigenes Lärmgutachten zu entwickeln. Als worst- case- Betrachtung geht das Gutachten zunächst davon aus, dass die Fahrbahnerneuerung der A555 mit lärminderndem Asphalt zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt ist. Zur detaillierten Begründung dieses Sachverhaltes wird auf Kapitel 8.4 verwiesen.

In der Mitte des Plangebietes entsteht eine großzügige Grünfläche als Anger, die sowohl einen Kinderspielplatz mit ca. 400 qm beinhalten soll, als auch Erholungssuchenden Raum schaffen sowie der anteiligen Versickerung des anfallenden Regenwassers dienen soll. Über fußläufige Wegeverbindungen werden das nördliche und südliche Wohnquartier im Plangebiet miteinander verknüpft und an den zentralen Grünzug angebunden.

Außerdem ist geplant, eine attraktive und sichere Fußwegeverbindung zum westlich gelegenen „Entenfang“ über die K31 zu schaffen. Als Querungsoptionen sind drei Varianten erarbeitet worden: eine Brücke mit Treppe, eine Brücke mit Rampe sowie ein ebenerdiger Übergang (Treppe/Rampe). Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist die Variante Brücke mit Treppe dargestellt. Das o.g. Verkehrsplanungsbüro erwartet neben den Freizeitverkehren in Richtung des Naherholungsgebietes „Entenfang“ insb. Wegebeziehungen in Richtung der Geschäfte im Ortsteil Berzdorf, der Bushaltestelle „Kurfürstenstraße“ sowie der Kindertageseinrichtung „Entenfangschlösschen“. Bei konservativer Betrachtung kann hier von 40 bis 50 „Alltagswegen“ ausgegangen werden. Hinzu kämen zahlreiche Freizeitwege v.a. während der Wochenenden. Dadurch lässt sich ein Bedarf für diese Verbindung ableiten, der in die Diskussion mit dem Straßenbaulastträger der K31 eingebracht wird.

---

<sup>1</sup> AB Stadtverkehr . Büro für Stadtverkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum städtebaulichen Entwurf und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/131, „Traunsteiner Straße- Nord“ in Wesseling, Bonn im August 2017

## 6. Technische Infrastruktur

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein bestehender Mischwasserkanal. Diese Leitung soll größtenteils erhalten werden. Sie dient dann der Schmutzwasser-Entwässerung des Plangebietes sowie der Entsorgung des Niederschlagswassers im südlichen Teil des Plangebietes, welches auf den Straßenflächen anfällt, nicht zur Versickerung gebracht, sondern leitungsgebunden entsorgt werden soll.

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 Entwässerungskonzept für den nördlichen Teil des Plangebietes mit den dazugehörigen Verkehrsflächen sieht eine zentrale Versickerung des Regenwassers vor. Das anfallende Wasser kann sowohl in dafür vorgesehene Flächen im o.g. Grünzug in flachen Mulden als auch in eine Grünfläche im Nordosten als Regenrückhaltebecken geleitet werden.

Die Entwässerung des südlichen Teils sieht vor, das Regenwasser von den Doppel- und Reihenhäusern dezentral auf den Grundstücken mittels Rigolen zu versickern und das Regenwasser von den Straßen über einen neuen Kanal der bestehenden Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Die Rigolen sollen auf Wunsch der Entwässerungsbetriebe der Stadt Wesseling (EBW) als Einzelanlagen konzipiert werden.

Die GVG Rhein- Erft hat signalisiert, dass sie die bestehende Gasleitung, die das Plangebiet von Norden nach Süden durchquert, bis Ende 2017 außer Betrieb nehmen möchte, so dass sie im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs bereits nicht mehr berücksichtigt wurde. Die Aussage des Gasversorgers wird im Zuge der Trägerbeteiligung verifiziert.

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Öl- Pipeline in einem 10 m breiten Schutzstreifen, die von der Rotterdam- Rijn Pijpleiding Maatschappij betrieben wird. Für den Bereich des Schutzstreifens werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um sowohl den langfristigen Erhalt der Leitung als auch eine Neubebauung zu sichern. Die Festsetzungen werden an späterer Stelle erläutert.

Das Plangebiet soll über ein Nahwärmenetz mit Heizenergie und Warmwasser versorgt werden. Dazu wird in zentraler Lage ein Standort für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) eingeplant.

Vorsorglich wurde bereits jeweils ein Standort für Wertstoffcontainer als Ersatz für den bestehenden Standort im Norden und einen Trafo neben dem o.g. BHKW in der Planung berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Telefon etc.) wird im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei den entsprechenden Versorgungsträgern abgefragt.

## 7. Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

Das geplante Wohngebiet 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.

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 des neuen Wohngebiets an der Traunsteiner Straße das in § 50 BImSchG enthaltene Abstandsgebot zu berücksichtigen.

Durch die geplante Realisierung von 141 Wohnungen kann das Risiko eines schweren Unfalls zumindest potenziell vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden. Die vorliegende Planung stellt auch eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG dar. 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).

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 die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der

Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Die 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). Das Plangebiet liegt tatsächlich ca. 850 m zum Acroleintanklager der Evonik und ca. 650 m zur TRV entfernt.

Auf Grund der industriell geprägten Stadtentwicklung Wesseling 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. Der Entwurf dieses Konzeptes mit Stand Dezember 2016 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz am 24.01.2017 einstimmig gebilligt. Die Verwaltung wurde vom Ausschuss beauftragt, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden durchzuführen. Diese Vorgehensweise deckt sich mit Art. 15 der SR, der eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorsieht.

Wenngleich dieser Beteiligungsschritt noch nicht abgeschlossen ist, 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 Traunsteiner Straße liegt im „äußeren Planungsbereich A“. Dort sind nach dem o.g. Schutzregime die Stufen 1 bis 3 (geringer bis hoher Schutzstatus) grundsätzlich vorstellbar. So führt die Stufe 3 die Entwicklung von neuen Allgemeinen Wohngebieten (WA) und öffentliche Grünanlagen mit hoher Aufenthaltsfunktion (z.B. Parkanlagen) auf. Dagegen sind besonders empfindliche Nutzungen der Stufe 4, wie zum Beispiel Kindergärten, im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Die von der Bonava verfolgte Wohngebietsentwicklung 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 Wohngebietes an der Traunsteiner Straße 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 Evonik/TRV. 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 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 an der Traunsteiner Straße keinesfalls von einem weiteren Heranrücken schutzwürdiger Gebiete/Nutzungen an die Betriebsbereiche Evonik/TRV auszugehen ist.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 850 bzw. 650 m zu den Betriebsbereichen/Störfallanlagen der Evonik bzw. TRV. Zwischen dem Plangebiet und den Betriebsbereichen der Evonik/TRV befinden sich vorhandene Wohngebiete mit teilweise stark verdichteten Baustrukturen (Kastanienweg/ Ulmenstraße) sowie gewerbliche Betriebe mit publikumswirksamen Einzelhandelsnutzungen (Bau-/Heimwerkermärkte, Discounter Brühler Rodenkirchener Str./ West-Devon-Straße). Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Planung an der Traunsteiner Straße vorhandene Abstände (die sogenannte „Nichtheranrückenslinie“) gewahrt werden müssen und keine neuen Gemengelagen entstehen dürfen, wird damit entsprochen. Die geplante Entwicklung stellt vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bisher mindergenutzten innerstädtischen Potenzials dar, wobei hier auch ausdrücklich auf den bestehenden Bebauungsplan Nr.1/69 verwiesen wird, der eine bis zu 4-geschossige Wohnbebauung vorsah.

Die Mobilisierung innerstädtischer Flächen für die bauliche Entwicklung von Wohngebieten ist gerade im Verdichtungsraum Rheinschiene von hoher landes- und stadtpolitischer Bedeutung. Dass im Plangebiet ein vergleichsweise preisgünstiger, z.T. sogar geförderter Wohnungsbau angestrebt wird, wirkt den zuletzt kontinuierlich steigenden Immobilienpreisen in Köln und seinem Umland entgegen. Für Wesseling kann zudem eine Diversifizierung des Immobilienangebots und der Wohnraumversorgung erreicht werden, welche aktuell, z.B. durch die Baugebietsentwicklung Eichholz 2. Bauabschnitt, auch höherpreisig geprägt sind.

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 für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) liegen.

Die 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 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.

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 (LPIG) hätten und demzufolge weder Genehmigungen noch Rechtskraft erhalten könnten.

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 Entwicklung des Wohngebietes innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV*

Bei der geplanten Realisierung eines Wohngebietes mit ca. 141 Wohneinheiten (ca. 315 Einwohner bei ca. 2,2 Einwohner/Wohneinheit) 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 den Betriebsbereichen der Evonik/TRV befinden sich, wie vorab erläutert, bestehende Wohngebiete mit teilweise stark verdichteten Baustrukturen. Ferner bilden schutzbedürftige öffentliche Gebäude wie Einzelhandelsbetriebe einen Übergang zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV.

Bei einer kalkulierten Anzahl von ca. 315 zusätzlichen Einwohnern der neuen Wohnbebauung wird sich im Vergleich zur derzeitigen Situation die Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Abstände (28.000 Einwohner) um ca. 1,1 % 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 Betriebsbereiche/Störfallanlagen 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 Dezember 2015).

Die sehr großen, angemessenen Abstände sowohl beim Betriebsbereich Evonik als auch beim Betriebsbereich TRV 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.

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 Arbeitshilfe KAS 32 zu verfahren, welche die Festlegung eines Referenzstoffes fordert. Aufgrund der genehmigungsrechtlichen *Möglichkeit* des Einsatzes von Acrolein wurde dieses als Referenzstoff definiert. Dabei steht Acrolein für den „Worst-Case“ eines Stoffeinsatzes in der Anlage und entspricht nicht zwingend dem üblichen, alltäglichen Betriebsablauf.

#### *Störfallspezifische, vorhabenspezifische Faktoren*

Mit der Bauleitplanung Traunsteiner Straße ist die Schaffung von bis zu 141 Wohneinheiten für ca. 315 Einwohner vorgesehen. Die Wohnbebauung trägt dazu bei, der enorm hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region Köln/Bonn zu begegnen und ein Stück weit zur Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen.

Das Planungskonzept umfasst eine Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern, so dass hier breite Schichten der Bevölkerung angesprochen werden und durch förderfähige Reihenhäuser auch Schwellenhaushalte an einer Eigentumsbildung teilhaben können.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger Bonava 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 315 Einwohner geschätzt werden. Das Wohnungsangebot mit Doppel- und Reihenhäusern richtet sich vornehmlich an Familien und Paare. Es ist zu erwarten, dass ein erheblicher Teil der künftigen Bewohner berufstätig sein und sich tagsüber außerhalb des Plangebiets aufhalten wird. Letzteres gilt auch für Kinder und Jugendliche, sofern diese schulpflichtig sind bzw. in einer KiTa oder sonstigen Einrichtung betreut werden. Ein vermutlich untergeordneter Anteil nicht berufstätiger Personen und Kleinkinder wird sich auch tagsüber im Plangebiet aufhalten. Phasenweise kann der Aufenthalt dieser Personen durch Erledigungen (Einkauf, Arztbesuch etc.) unterbrochen sein. In den Abend- und Nachstunden sowie am Wochenende wird sich die Mehrzahl der künftigen Bewohner innerhalb des Plangebiets aufhalten.

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 (pot. Anwohner) vergleichsweise leicht im eventuellen Alarmierungsfall hinsichtlich des richtigen Verhaltens angehalten und begleitet werden.

Personendichte und Einzelgruppenstärke

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

Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation zum bestehenden Planungsrecht verbessern wird, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1/69 derzeit noch eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen vorsieht. Der Gebietscharakter sah daher eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor, so dass erwartet werden kann, dass sich die potenzielle Personendichte im Plangebiet durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes im Vergleich zum alten Planungsrecht verringern wird.

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 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.

Innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen ist auch ein Kinderspielplatz für ältere Kinder geplant. Dieser liegt zentral im neuen Wohnquartier und ist von den umliegenden Grundstücken gut einsehbar in Rufweite.

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 des Wohngebietes und seine Anbindung an das öffentliche Straßennetz sind klar und übersichtlich in zwei voneinander unabhängigen Bauabschnitten geplant. Außerdem wird die Erschließung in einer übersichtlichen Ringerschließung mit nur kurzen Wohnwegen realisiert, so dass sich anhand dieser Planung keine erschwerenden Effekte ergeben.

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, ca. 1.600 m) mit kompletter medizinischer Versorgung, die Freiwillige Feuerwehr Berzdorf (Falkenweg, ca. 300 m) sowie die Feuerwache Wesseling (Kronenweg, ca. 1.900 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 und den wohnungsnahen Freiflächen (Gärten) 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 Störfalls 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 Bauherren 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 in den Aufenthalts-/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 das geplante Wohngebiet an der Traunsteiner Straße 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.

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.

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

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 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 außerdem, die o.g. Informationsbroschüren bei Übergabe der Häuser an die späteren Nutzer zu übergeben.

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

### Steuerung mittels städtebaulichen Vertrages anstelle textlicher Festsetzungen

Die oben beschriebenen baulichen und organisatorischen Schutzmöglichkeiten sind dem Investor mittels städtebaulichen Vertrages aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung, diese an die Erwerber der Doppel- und Reihenhäuser weiterzugeben. Die Beachtung dieser Pflichten ist zusätzlich durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen abzusichern.

Dem Instrument des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist nach Ansicht der an der Bauleitplanung „Traunsteiner Straße Nord“ Beteiligten der Vorzug vor den Möglichkeiten einzuräumen, welche durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ in das BauGB eingefügt worden sind. Der Bundesgesetzgeber hat damit seine Intention dokumentiert, auch vor dem Hintergrund der Anforderungen der SEVESO III-Richtlinie ein räumliches Nebeneinander von Störfallbetrieben und Wohnnutzungen nicht grundsätzlich ausschließen zu wollen.

Nach dem neuen § 9 Abs. 2c BauGB kann auch in schon bestehenden B-Plan-Gebieten „zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterschiedlich getroffen werden“. Mit einem solchen sogenannten zweckbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB kann ein bestehender Bebauungsplan angereichert werden; er wächst dann in den bestehenden Bebauungsplan hinein und ändert ihn, soweit es um die Verhinderung oder Abschwächung der Folgen eines Störfalles geht. Von dieser bauleitplanungsrechtlichen Möglichkeit ist im vorliegenden Fall aber kein Gebrauch zu machen, da der Bebauungsplan Nr. 1/131 „Traunsteiner Straße Nord“ nicht auf eine bloße Änderung des bestehenden Bebauungsplanes unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten abzielt; er verfolgt vielmehr eine andere städtebauliche Konzeption und soll daher den Altplan im Vorhabenbereich komplett ersetzen.

Weiterhin steht seit der BauGB-Novelle 2017 die Möglichkeit einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB zur Verfügung. Danach können Gebiete festgesetzt werden, in denen „bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen“. Auch diese Vorschrift ist nicht ausreichend, um das beschriebene Programm zur Berücksichtigung der hier relevanten störfallrechtlichen Belange zu erledigen. Denn sie gestattet lediglich, mittels textlicher Festsetzungen bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzugeben, welche der Vermeidung oder Minderung der Folgen von

Störfällen dienen. Das dieser Planbegründung zugrundeliegende Konzept sieht aber als wesentliche Komponente organisatorische Maßnahmen vor; diese lassen sich nicht unter die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale der „sonstigen technischen Maßnahmen“ subsumieren.

### 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. Nach den gutachterlichen Untersuchungen des TÜV sind einerseits zwei Störfallbetriebe und andererseits neue schutzbedürftige Wohngebäude betroffen. 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 des Wohngebietes an der Traunsteiner Straße 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. Diese Nutzungskategorie entspricht der südlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung und ermöglicht eine harmonische, an die Umgebung angepasste Fortentwicklung der Wohnbebauung.

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 aus 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.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Vollgeschosse

Für das Plangebiet sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes maximal 3 Vollgeschosse für die Reihenhäuser und maximal 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss für die Doppelhäuser vorgesehen. Umgerechnet in relative Höhen zum Straßenniveau ergeben sich maximale Gebäudehöhen von ca. 10 m für die 3-geschossigen Reihenhäuser mit Flach- bzw. Pultdach und ca. 12,5 m für die Doppelhäuser mit Satteldach.

Für die Bereiche, in denen Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt sind, wird die Anzahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung mit II bis III festgelegt. Textlich wird bestimmt, dass bei Doppelhäusern maximal 2 Vollgeschosse und bei Hausgruppen maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind. Damit wird dem Vorhabenträger in Analogie zur Dachform ermöglicht, flexibel auf die Nachfrage bestimmter Haustypen an dem preissensiblen Standort reagieren zu können.

Diese Festsetzungen sichern zum einen ein harmonisches Einfügen in die Umgebung und gewährleisten zum anderen die Umsetzung des Bauprogramms des Vorhabenträgers.

Im späteren Bebauungsplan- Entwurf werden ergänzend zu den Vollgeschossen und auf Grundlage der Erschließungsplanung auch die Mindesterdgeschossfußbodenhöhen, die maximalen Traufhöhen und die maximalen Gebäudehöhen in m üNN baufeldbezogen festgesetzt.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/69, 3. Änderung, eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen vorsah, so dass die stadträumlichen Auswirkungen der Planung durch die Verminderung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemildert werden.

### 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, Carports und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ergibt sich für die Baugrundstücke der zulässige Gesamtversiegelungsgrad mit 60 % (GRZ2), der eine adäquate Nutzung der Einfamilienhausgrundstücke zulässt. Dies berücksichtigt die Tatsache, dass die Gebäude überwiegend ohne Keller errichtet werden und damit auch oberirdische Kellerersatzräume im Bereich der Carports und Garagen angeordnet werden sollen. Nur durch solche kostensenkenden Maßnahmen kann der breiten Schicht der Bevölkerung ein attraktives Wohnangebot durch den Vorhabenträger unterbreitet werden.

Die noch verbleibenden Flächenreserven der Stadt Wesseling sollen effektiv durch eine angemessene Verdichtung der Baugrundstücke genutzt werden.

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Größtenteils sollen als Bauweise sowohl Doppel- als auch Reihenhäuser ermöglicht werden. Damit ergibt sich bezogen auf die Vermarktungsstrategie des Vorhabenträgers noch eine gewisse Flexibilisierung, um auf Marktänderungen sowohl in Richtung Doppel- als auch Reihenhäuser reagieren zu können. Der abzuschließende städtebauliche Vertrag stellt sicher, dass das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Mengenverhältnis von Doppel- und Reihenhäusern weitestgehend bestehen bleibt.

Um eine kompakte Bebauung, die dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegt, sicherzustellen, werden 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. Geringfügige Verschiebungen innerhalb der Baufelder bleiben zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung möglich.

Nicht überdachte Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten, wobei zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist. Diese Festsetzung ist notwendig, da die Rechtsprechung die o.g. Terrassen nicht als Nebenanlagen

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen hat. Außerdem soll der großzügige Gesamteindruck des öffentlichen Straßenraumes nicht durch Terrassen und Balkonen mit den entsprechenden Sichtschutzeinrichtungen verloren gehen, so dass sich ein maßvolles Abrücken von den Verkehrsflächen begründet.

## 8.4 Immissionsschutz

### Verkehrslärm

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Accon aus Köln ein Lärmgutachten<sup>2</sup> bzgl. des Verkehrslärms erstellt. Als worst- case- Betrachtung geht das Gutachten zunächst davon aus, dass die bereits erläuterten Maßnahmen des Straßenbaulastträgers an der A555 zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt sind.

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 der A555 an den Gebäuden im 2. OG mit den höchsten Lärmwerten zu rechnen ist. Sie betragen am Tag bis zu 66 dB(A) und in der Nacht bis zu 59 dB(A).

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 überschritten. Vor diesem Hintergrund sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Entlang der Rodenkirchener Straße und in Fortsetzung in den Einmündungsbereich der West-Devon- Straße wird zum Schutz der anliegenden Gartenbereiche und EG- Zonen der Reihenhäuser eine begrünte Lärmschutzwand in einer Höhe von ca. 2 m auf der Böschungskrone errichtet. Die Wand wird anteilig den privaten Baugrundstücken zugeordnet, so dass der Unterhalt und die Pflege der Anlage bei den späteren Erwerbern der Häuser verbleiben.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen außerdem, 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) bezogen auf die Schlafräume nachgewiesen werden. Grundsätzlich wurde die Ausbreitungsrechnung für den am stärksten belasteten Immissionsort im 2. Obergeschoss, der ca. 7,5 m über Gelände liegt, berücksichtigt, da dort aller Voraussicht auch die Schlafräume liegen werden

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

Die o.g. Lärmpegelbereiche sind bei freier Schallausbreitung 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

---

<sup>2</sup> Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/131, „Traunsteiner Straße Nord“ der Stadt Wesseling, im August 2017

festgesetzten Lärmpegelbereichen und dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen abgewichen werden.

### Gewerbelärm

Neben dem Verkehrslärm wurde der Gewerbelärm ausgehend von den bestehenden Betrieben (Pelzer Bauzentrum, Bauunternehmen Heitkamp, Hagebaumarkt, Getränkecenter Fohn, Aldi-Markt) an der West- Devon- Straße gesondert von der Firma Accon aus Köln beurteilt.<sup>3</sup>

Aufgrund der Inaugenscheinnahme der Betriebe durch den Gutachter und Auswertung der Bauakten durch die Stadt Wesseling sind zu den vier erstgenannten, o.g. Firmen bei bestimmungsgemäßem Betrieb von vorne herein keine Konflikte im Plangebiet zu erwarten. Lediglich für den Aldi- Markt mit seinen ca. 112 Stellplätzen waren nähere Betrachtungen erforderlich, um die Situation beurteilen zu können

Die Berechnungen des Lärmgutachters zeigen, dass die Richtwerte (gem. TA Lärm 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) mit 53 dB(A) am Tag eingehalten werden. Der Nachtwert ist nicht relevant, da der Betrieb in der Nacht (nach 22 Uhr) per Baugenehmigung ausgeschlossen ist.

## **8.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Erschließungssystem wurde bereits in Kapitel 5 erläutert. Da alle dort angeführten Straßen und Wohnwege auch der Ableitung des Niederschlagswassers dienen bzw. dort auch die öffentliche Schmutzkanalisation verlegt werden soll, werden die Anlagen zur eindeutigen Zuordnung der Zuständigkeiten als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die vorgesehene Ringerschließung wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m sowohl im Nord- als auch im Südteil des Plangebietes ausgebaut. In den Querschnitt werden Besucherparkplätze und Bäume als verkehrsberuhigende und die Straße gestalterisch gliedernde Maßnahmen integriert. In den Randbereichen zur Autobahn wird der Querschnitt so aufgeweitet, dass dort zusätzliche Besucherparkplätze untergebracht werden können.

Abseits dieser Ringerschließungen wird insb. die Reihenhausbauung mit 3,0 m breiten, z.B. zum Entladen befahrbaren Wohnwegen erschlossen. Die Wohnwege sind ausreichend breit, dass dort alle Medien der technischen Infrastruktur untergebracht werden können.

Zur Verbindung des Nord- und Südteils des Wohnquartiers wird ein Fuß- und Radweg von 3,5 m Breite festgesetzt. Im Bedarfsfalle kann dieser auch von Einsatzfahrzeugen befahren werden, so dass ein 2. Rettungsweg vorhanden ist, sofern die Zufahrt über die West- Devon- Straße oder die Traunsteiner Straße versperrt sein sollte.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden die Fuß- und Radwege nur hinweislich dargestellt. Die genaue Lage der Wege wird im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Freianlagen festgelegt. Diese wird Gegenstand eines Erschließungsvertrages.

## **8.6 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs in kompakter Bauweise zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren

<sup>3</sup> Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/131, „Traunsteiner Straße Nord“ der Stadt Wesseling, im August 2017

Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sind.

Die Flächen werden so groß dimensioniert, dass auch weitere Stellplätze über den derzeitigen Bedarf sowie Kellerersatzräume dort untergebracht werden können.

Außerdem werden Sammelplätze für die Müllsammelbehälter der Reihenhäuser, die eigenen Wohnwege besitzen, jeweils in Kombination zu den Carports festgesetzt, um eine kompakte Bauform zu sichern und Einzelanlagen im Vorgartenbereich zu vermeiden.

## 8.7 Öffentliche Grünflächen

Der das Neubauquartier in zentraler Lage prägende grüne Anger wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem wird der Bereich hinweislich vermerkt, in dem ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 400 qm errichtet werden soll. Innerhalb dieser Flächen werden auch flache Mulden als Regenrückhaltebereiche integriert.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern im Bereich bestehender Kinderspielplätze im Naherholungsgebiet „Entenfang“ zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ergriffen werden, die das o.g. Spielangebot bedarfsgerecht ergänzen.

Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Diese wird auch Gegenstand eines Erschließungsvertrages.

Die bestehende Böschung der Autobahn wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Bonava favorisiert eine Übernahme der Böschung durch die Stadt Wesseling. Diesbezügliche Verhandlungen finden gegenwärtig statt.

## 8.8 Technische Infrastruktur

Der vorgesehene Standort für das Blockheizkraftwerk, das die gesamte Neubausiedlung mit Wärme und anteilig mit Strom versorgen soll, wird im östlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des 1. Bauabschnittes als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „erneuerbare Energien“ festgesetzt.

Außerdem kann in diesem Bereich ein neuer Trafo seinen Standort finden, so dass sich die Festsetzung von Versorgungsflächen auch auf die Zweckbestimmung Elektrizität bezieht.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Betreibers der Öl- Pipeline wurden der Schutzstreifen der Leitung mit einer Breite von 10 m in den Bebauungsplan übertragen und spezielle Festsetzungen zum besonderen Nutzungszweck in den Bebauungsplan aufgenommen, die sowohl den langfristigen Bestand der Leitung sichern, als auch die Übergänge zur Neubebauung gewährleisten.

Wie bereits bei der vor kurzem errichteten Neubebauung an der Traunsteiner Straße 47-59 vom Leitungsbetreiber gefordert und beim Bau berücksichtigt, sind Gebäude innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. Die Baufelder der geplanten Baukörper sind so gewählt, dass auch ein Traufbereich von 1m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

Bodenbewegungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen v.a. nach der erstmaligen Herstellung der Freianlagen sollen im Bereich der Leitung vermieden werden, um die bestehende Erdüberdeckung der Leitung mit 1,5 m zu sichern.

Die Anlagen des ruhenden Verkehrs und sonstige Nebenanlagen, die nur mit Fundamenten hergestellt werden können (Carports, Garagen, Gartenhäuser, Schuppen etc.), sollen nicht innerhalb des Schutzstreifens errichtet werden, da v.a. unter der Erdoberfläche verankerte Bauteile die Lage der Leitung tangieren, bzw. durch die Auflast der baulichen Anlagen die statischen Verhältnisse an der Leitung beeinträchtigt werden könnten. Carports und Garagen werden daher per Festsetzung außerhalb des Schutzstreifens der Pipeline an der Stirnseite der Reihenhauszeilen vorgesehen bzw. es werden nur oberirdische Stellplätze im Schutzstreifen zugelassen.

Einfriedungen sind nicht zulässig, da der Betreiber den Schutzstreifen laut der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit jederzeit betreten darf. Auch Bäume und tiefwurzelnende Pflanzen können die Leitung mit ihrem Wurzelwerk beeinträchtigen und werden daher im Bereich des Schutzstreifens ausgeschlossen. Zulässig im Sinne der Sicherheitsvorschriften für die Leitung sind nur Rasenflächen, Bodendecker oder sonstige, flachwurzelnende Pflanzungen. Alle anderen Einrichtungen, die der zweckdienlichen Nutzung der Baugrundstücke dienen und ohne tiefreichende Fundamente ausgeführt werden können, sind zulässig. Dazu gehören Zugänge, Zufahrten, Müllstandplätze und Fahrradstellplätze.

Im Norden des Plangebietes kann in der Nähe des jetzigen Standortes ein Standort für Wertstoffcontainer in die dort festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen integriert werden.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

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

Die vom Vorhabenträger im Bereich der Bebauung entlang der K31 und der A555 favorisierte Dachform Flach- oder Pultdach ist dort festgesetzt. Für die übrigen, im Inneren des Neubaugebiets gelegenen Baufelder wird die Dachform nicht explizit im Bebauungsplan vorgegeben. Auf diese Weise kann in Analogie zur oben beschriebenen Bauweise (Doppelhäuser, Hausgruppen) flexibel auf die Nachfrage bestimmter Haustypen an dem preissensiblen Standort reagiert werden. Um sicherzustellen, dass keine unruhigen, unharmonischen Dachlandschaften entstehen, wird der städtebauliche Vertrag zu der Bauleitplanung eine verbindliche Vorgabe zur einheitlichen Dachform innerhalb noch näher abzugrenzender räumlicher Bereiche enthalten.

Die maximale Dachneigung von 45 Grad ist auf das Bauprogramm des Vorhabenträgers abgestimmt. Innerhalb dieser Vorgaben sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer für die Reihenhäuser möglich.

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der Autobahn 555 (40,0 m bzw. 100,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) tangieren das Plangebiet im Osten. Wenngleich die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt wurde, dass keine Gebäude innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden dürfen, wird bzgl. der übrigen, nicht zulässigen oder genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen auf die entsprechenden §§ 9 Abs. 1 und 9 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes hingewiesen.

Desweiteren bittet der Landesbetrieb Straßenbau NRW darum, 40,0 m ab dem Rand des Kreisverkehrsplatzes (L182/K31) keine Werbeanlagen zuzulassen. Wenngleich Werbeanlagen im geplanten Wohngebiet unwahrscheinlich sind, wird dieser Bitte im Bebauungsplan nachgekommen.

## 11. Hinweise

Es wurden Hinweise aufgenommen, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

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

Es wurde vorsorglich bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der sich auf das Verhalten bei möglichen Funden von Bodendenkmalen bezieht. Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird jedoch im weiteren Verfahren um Stellungnahme gebeten.

Ein weiterer vorsorglicher Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit möglicherweise vorkommenden Kampfmitteln. 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. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird jedoch ebenfalls im weiteren Verfahren noch um Stellungnahme gebeten.

Auf Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Plangebiet im Nahbereich von stark befahrenen Straßen liegt und von dort aus Staub- und Abgasimmissionen auftreten können. Die späteren Bauherren haben sich hierauf einzustellen.

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.

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

## 12. Durchführung

Der Vorhabenträger Bonava übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/131 ergeben. Der Stadt Wesseling entstehen keine Kosten. Zur Finanzierung der vorgesehenen Brücke sind im weiteren Planverfahren noch Abstimmungen zwischen Stadt und Bonava erforderlich.

Die Bonava bietet an, auch als Erschließungsträger für das gesamte Plangebiet aufzutreten und mit der Stadt Wesseling einen entsprechenden Erschließungsvertrag bzgl. der Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Dabei soll eine Umsetzung in 2 Bauabschnitten vereinbart werden. Die Bonava möchte mit dem südlichen Teil des Plangebietes beginnen und den vorgesehenen grünen Anger in diesem Zusammenhang ebenfalls im 1. Bauabschnitt herstellen.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 29.08.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Haase', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Stefan Haase