



Begründung

Entwurf

für die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

Bebauungsplan Nr. 3/127

„Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“

Teilplan B

Erstellt durch

Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied)

05.03.2018

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

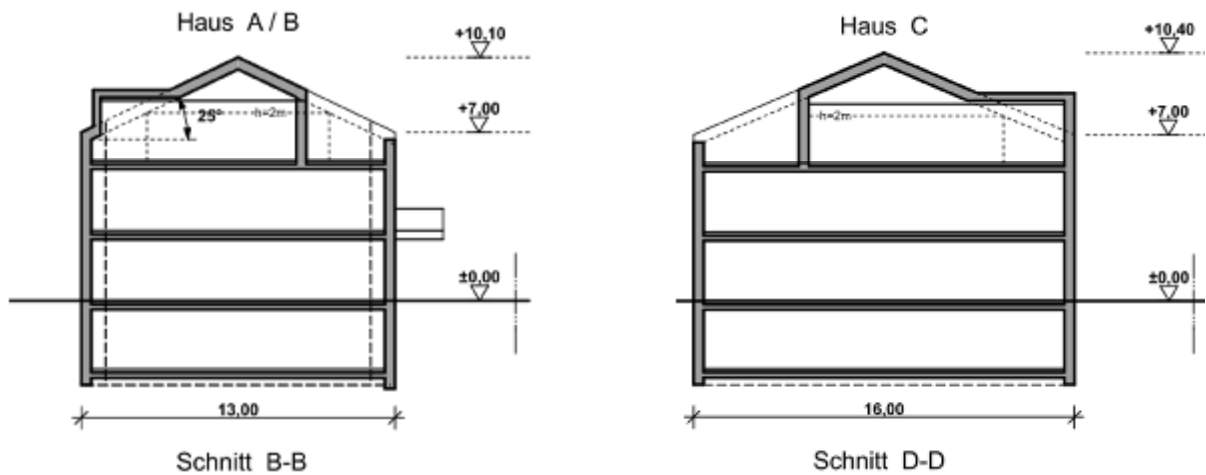
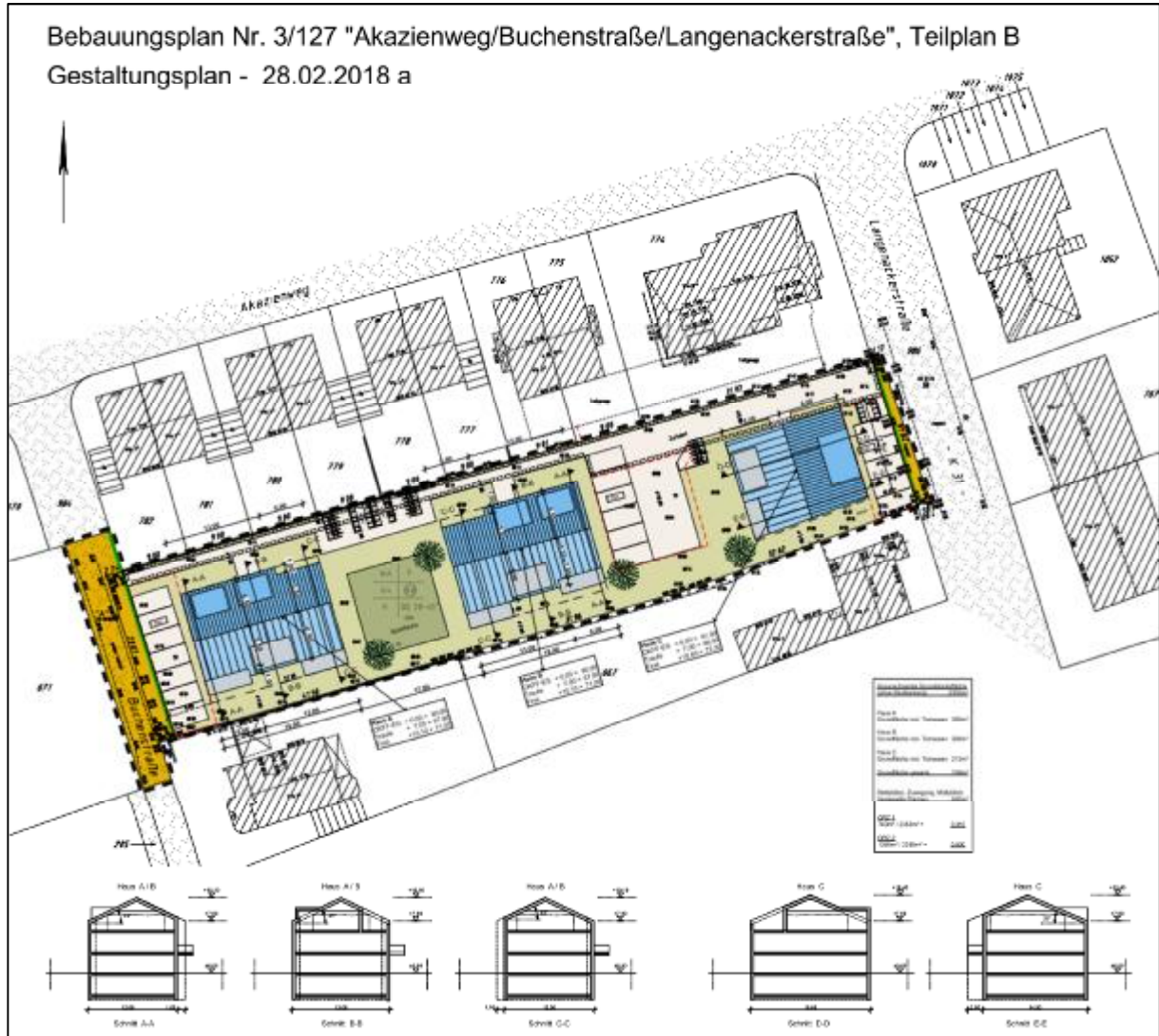
Der Eigentümer einer im nördlichen Bereich des Ortsteils Wesseling-Berzdorf gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, beabsichtigt diese einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie zu vorhandenen und geplanten Nahversorgungstandorten ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des Stadtteils Wesseling-Berzdorf durch eine weitere Wohnnutzung sinnvoll, da so die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt und die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt wird. Die beabsichtigte Innenentwicklung kann darüber hinaus der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich entgegenwirken.

Die Fläche liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord System GmbH, Gutachten Fassung 12/2015).

Die Verträglichkeit mit Störfall-Betriebsbereichen ist grundsätzlich bei allen relevanten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, sofern dies nicht bereits im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ist. Das konkrete Vorhaben umfasst 3 Wohngebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten und erreicht damit eine wohngebietsähnliche Größenordnung. Wohngebiete fallen unter die Regelungen der Seveso-III-Richtlinie. Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 3/127 „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“ – Teilplan B ist es, ebenso wie für den vorgezogenen Teilplan A, den bisher landwirtschaftlich genutzten Standort im Innenbereich einer Wohnnutzung zuzuführen und damit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegenzuwirken und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

Als Ergebnis eines umfangreichen Beteiligungsprozesses liegt das nachfolgende Bebauungskonzept vor, dass sich an den Vorgaben des Teilplanes A orientiert und eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung vorsieht.



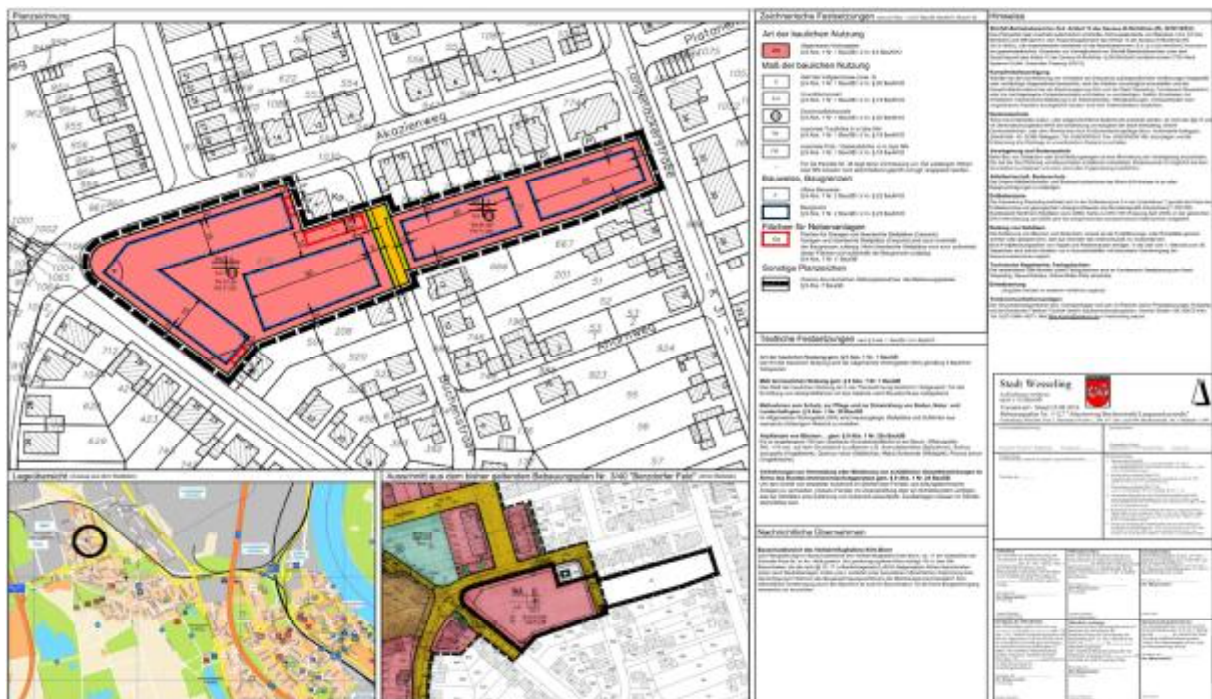
Bebauungskonzept/Gestaltungsplan für die Parzelle Nr. 48 vom 28.02.2018

Mit dem Bebauungsplan sollen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) Bauvorhaben ermöglicht werden, die ansonsten nach § 34 BauGB nicht zulässig wären, insbesondere das mittlere Gebäude in zweiter Reihe. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Stadt Wesseling verfolgt deshalb das Ziel, potenzielle Bauflächen im Innenbereich möglichst effektiv zu nutzen, bevor neue Baugebiete erschlossen und zusätzlich freie Landschaft bebaut wird.

Innenentwicklung und Nachverdichtung heißt in vorliegendem Fall, bisherige Bauformen mit einem hohen individuellen Flächenverbrauch zu hinterfragen und an gebotener Stelle durch neue und effektivere Bauformen zu ergänzen. Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bedeutet auch, auf vergleichbarer Grundfläche deutlich mehr Wohnraum zu schaffen, als dies bei klassischen Einfamilienhäusern der Fall ist. Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken sind insbesondere in städtisch geprägten Regionen als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten.

Infolge der Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit, wurde der ursprüngliche städtebauliche Entwurf (Grundlage Aufstellungsbeschluss) dahingehend überarbeitet, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser besser an die Umgebungsbebauung eingepasst wurden.

Zunächst war vorgesehen, das neue Baurecht für beide Teilflächen A und B in einem Verfahren zu schaffen.



Bebauungsplan-Vorentwurf vom September 2016

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich jedoch gezeigt, dass die Bebauung auf Parzelle Nr. 48 zu intensiveren Diskussionen bezüglich der Verträglichkeit und des Einfügens in die Umgebungsbebauung führt.

Daher wurde das weitere Verfahren in zwei separate Teilpläne A und B aufgeteilt und zunächst nur der Teilplan A für die Parzellen Nr. 298 und 671 fortgeführt. Das Verfahren für den Teilplan A wurde bereits 2017 abgeschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Teilplanes B umfasst ca. 2.608 qm. Er umfasst die Flurstücke 48 und 984 (teilweise, Straßenparzelle), Flur 2, Gemarkung Berzdorf.

3. Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Rates der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Als Folge der BauGB-Novelle 2017 ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB können abweichend vom § 233 Abs. 1 BauGB Verfahren nach dem Baugesetzbuch, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Für das Planverfahren Nr. 3/127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“, Teilplan B wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.03.2017 bis zum 26.04.2017 durchgeführt. Demnach wird das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3/127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“, Teilplan B aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245c Abs. 1 BauGB ebenso wie der Teilplan A im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die für die Anwendung des § 13a-Verfahrens vorgegebene Obergrenze von maximal 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird deutlich unterschritten. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 2.608 qm auf, ca. 2.376 qm als Allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt etwa 950 qm (40 % der Wohnbaufläche). Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen. Der Teilplan A steht im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang und weist insgesamt eine Größe von ca. 5.172 qm (bzw. zulässige Grundfläche von etwa 2.070 qm) auf. Unter Berücksichtigung des Teilplans A wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin deutlich unterschritten. Das Verfahren kann angewendet werden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ (§ 13a Abs. 1 BauGB). Gemäß dem Muster-Einführungserlass zur Baugesetzbuchnovelle von 2007 (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass) zählt die Aufstellung eines Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ und kann somit Gegenstand des beschleunigten Verfahrens sein. Die für die Anwendung dieses Verfahrens vorgegebene Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird deutlich unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Ferner befindet sich im näheren Umfeld des Plangebietes kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung („Flora-Fauna-Habitat-Gebiet - FFH-Gebiet“), so dass keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gilt daher folgendes:

- es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- es kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Offenlage durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- es kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Wie im vereinfachten Verfahren ist auch im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Auch auf eine zusammenfassende Erklärung und Informationen zum Vorhandensein von umweltbezogenen Informationen kann verzichtet werden. Ebenso entfällt die Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.

Zudem gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

4. Beschreibung des Plangebietes im Bestand

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)



Nutzung im August 2016

Die westliche Erschließung (Buchenstraße) besteht nur aus einem bituminös befestigten Weg. Dort ragt die Ackernutzung noch deutlich in den geplanten Ausbaubereich der Straße. Die östliche Erschließung erfolgt über die K 31 (Langenackerstraße).

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Vorgaben

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 Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 3/ 127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“, Teilplan B kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Der seit dem 25.06.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ beinhaltet lediglich den geplanten Ausbaubereich der Buchenstraße.

Baurecht für die Parzelle 48 besteht als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage grundsätzlich nach den Kriterien des § 34 BauGB. Für die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks geplante Bebauung bestehen jedoch in der direkten Umgebung keine Vorbilder, so dass eine Genehmigung der geplanten Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht möglich ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3/127 „Akazienweg / Buchenstraße / Langenackerstraße“, Teilplan B soll die künftige städtebauliche Ordnung für das Plangebiet abschließend vorgegeben werden.

6. Begründung der Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung sind die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf den Bauflächen sind Baugrenzen festgesetzt, die die Platzierung der Gebäude vorgeben. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorliegenden Bebauungskonzept vom 28.02.2018 und sind zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange eng um die in dem Konzept enthaltenen Gebäuden herum festgesetzt.

Neben eng gefassten Baugrenzen dienen auch die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung dazu, dass die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung weitgehend dem vorgelegten Konzept vom 28.02.2018 entspricht.

Auf der Baufläche sind zudem Flächen für Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten festgesetzt, die sich ebenfalls eng an dem vorliegenden Bebauungskonzept orientieren. Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

In der Planzeichnung sind in der Nutzungsschablone neben der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiete auch die Zahl der Vollgeschosse (max. 2), die Grundflächenzahl (0,4), die Geschossflächenzahl (0,8), eine offene Bauweise sowie Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der umliegend vorhandenen Bebauung. Grund- und Geschossflächenzahl entsprechen im Sinne einer effektiven Nutzung der Wohnbauflächen den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an der umliegenden Nachbarbebauung und sind festgesetzt als maximale Höhe über NN. Grundlage für die Höhenfestsetzungen ist eine Bestandsvermessung, in der die Geländehöhen des Baugrundstücks und Höhen der umliegenden Gebäude ermittelt wurden. So werden die Höhen der geplanten Gebäude angemessen in Relation zur umliegenden Bebauung definiert und festgesetzt. Die Festsetzungen lassen für das westliche und mittlere Baufenster Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10,50 m über dem derzeitigen Gelände zu. Das Gebäude an der Langenackerstraße darf auf Grund der vorgegebenen Firstrichtung und einer angemessenen Anschlusshöhe an die Straße sowie in Anbetracht der Höhen der angrenzenden Gebäude bis zu 11,30 m über den tiefsten Punkt des bestehenden Geländes hinausragen. Die an dieser Stelle zugelassene Firsthöhe bleibt unter den Höhen der Nachbargebäude, die bis zu 74,36 m über NN betragen. Insofern fügt sich die zugelassene Gebäudehöhe zweifelsfrei in die Umgebungsbebauung ein.

Die festgesetzte Traufhöhe muss auf mindestens 65 % der jeweiligen Dachlänge eingehalten werden, damit sie ihre städtebauliche Wirksamkeit behält. Auf den restlichen bis zu 35 % der Dachlänge darf die Höhe abweichen. Damit sollen beispielsweise Rücksprünge an Gebäuden ermöglicht werden, bei denen sich durch das ansteigende Dach zwangsläufig eine höhere Traufe ergibt.

Die Bauweise wird der Umgebungsbebauung entsprechend als offene Bauweise festgesetzt, wobei die Baugrenzen die Gebäudelänge mit maximal 19 m deutlich auf unter 50 m einschränken.

In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung ist festgesetzt, dass auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 35° zulässig sind.

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des Teilplanes A.

Bei der Art der baulichen Nutzung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll unnötige Belastungen des Wohnumfeldes durch potenziell störungsintensive Nutzungsformen wie z.B. Tankstellen vorgebeugt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in der Planzeichnung bestimmt / festgesetzt.

Um das Konfliktpotenzial u.a. durch neue Anliegerverkehre und das Risikopotenzial bei Störfällen zu minimieren, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie im Teilplan A bzw. Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ von 1996 festgesetzt, dass Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen sind. Damit soll u.a. der Versiegelungsgrad und die Menge des Niederschlagswassers minimiert werden, das nicht unmittelbar auf den Flächen versickern kann, auf die der Regen auftrifft.

Bei der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ist je angefangene 200 qm überbaute Grundstücksfläche ein standortgeeigneter Laubbaum (Pflanzgröße StU. >16 cm, z.B. Spitzahorn, Vogelbeere, Stieleiche, Wildapfel, Vogelkirsche) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, um eine angemessene Begrünung der Grundstücke zu gewährleisten. Wie im Teilplan A ist gegenüber der Festsetzung von 1996 die Anzahl der Bäume der verdichteten Bebauung entsprechend von einem Baum je 100 qm auf einen Baum je 200 qm reduziert.

Als Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist festgesetzt, dass im Störfall Fenster mit Zwangslüftung über ein Schließsystem verfügen müssen, um eine Zuführung von Außenluft ausschließt. Zuluftanlagen müssen im Störfall abschaltbar sein.

Ergänzend werden einige bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW festgesetzt, die ein ansprechendes Erscheinungsbild der zulässigen Bebauung gewährleisten sollen. Ziel der Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche, insbesondere durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägte Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an das gestalterisch wirksame Erscheinungsbild der neuen Bebauung die Integration in das Ortsbild sowie in das Gesamtwohngebiet Berzdorf gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die getroffene Regelungsdichte ist so gewählt, dass sowohl städtebaulich-gestalterischen – und damit der Allgemeinheit dienenden – Belangen als auch den individuellen Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

So werden Dachaufbauten (Gauben) oder Dacheinschnitte auf maximal 50 % der jeweiligen Dachlänge beschränkt, damit das Hauptdach mit der dafür festgesetzten Höhen und Neigung klar erkennbar und gebäudeprägend bleibt. Ferner müssen zusammenhängend gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen die gleichen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen und sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in der Regel eigentumsrechtlich in mehrere Einzelhäuser aufgeteilt. Sie werden jedoch visuell und siedlungsräumlich als ein zusammenhängender, einzelner Gebäudekörper wahrgenommen. Sie sind daher auch gestalterisch als eine Gebäudeeinheit zu behandeln und entsprechend einheitlich zu gestalten.

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen auf privaten Grundstücksflächen sind derart einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind und im Sinne einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität keine störende Wirkung entfalten.

Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun. Für Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze (z.B. Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn) zu verwenden. Darüber hinaus sind Sichtschutzzäune und Mauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern sie gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten, einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten und im straßenseitigen Abstandsstreifen eine Heckenbepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ausgeführt wird. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Schaffung hoher freiraumgeprägter Wohn- und Wohnumfeldqualitäten ist es aus Sicht der siedlungsräumlichen Gestaltung besonders wichtig, dass Einfriedungen auf privaten Baugrundstücken zum öffentlichen Raum hin durch Bepflanzungen geprägt sind. Neben dem Ziel, ein attraktives und freundliches Wohnumfeld zu entwickeln, dienen die Bepflanzungen in ökologischer Hinsicht auch dazu, das Mikroklima im Bereich versiegelter Verkehrsflächen zu verbessern. Hierzu dient auch die Vorgabe, standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden. Um die berechtigten Schutz- und Sicherheitsbelange der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen, werden darüber hinaus hausseitig undurchlässige und massive Einfriedungen zugelassen. Die maximalen Höhenbeschränkungen der Grundstückseinfriedungen berücksichtigen ebenfalls die Schutz- und Sicherheitsbelange der Grundstückseigentümer, indem sie zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 1,8 m ausgeführt werden dürfen. Die Höhenregelung verhindert einerseits Einblicke in die privaten Hausgärten. Andererseits geht die maximale Einfriedungshöhe von 1,8 m nicht über die durchschnittliche Körpergröße eines Mitteleuropäers hinaus, so dass beim unmittelbaren Entlanglaufen ein »erdrückender« Eindruck bzw. »Angsträume« vermieden werden.

7. Sonstige Planungsaspekte

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die städtische Straßen Buchenstraße sowie die Kreisstraße K 31 / Langenackerstraße erschlossen.

Die Buchenstraße ist im Bereich der neuen Baugrundstücke nicht vollständig ausgebaut. Der im Bebauungsplan von 1996 und der städtischen Planungen für den Ausbau der Straße wurde nicht realisiert. Der nicht ausgebaute Bereich gehört derzeit noch zur Ackerparzelle. Im Rahmen der neuen Bebauung ist vorgesehen, die für die öffentliche Erschließung benötigten Flächen ins städtische Eigentum zu übertragen. Die verbindlichen Regelungen dazu werden ebenfalls in dem vorgenannten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesseling und dem Vorhabenträger geregelt.



nicht ausgebauter Bereich der Buchenstraße

Im Bereich der K 31 / Langenackerstraße sind nach den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und dem dabei eingegangenen Schreiben des Rhein-Erft-Kreises die technischen Einzelheiten bezüglich der Anbindung an die Kreisstraße mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch private Zufahrten und Zugänge auf dem Grundstück. Die zulässige Lage von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Anschlüsse an die in der Buchen- und Langenackerstraße liegenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über private Hausanschlüsse.

Entwässerung

Eine funktionsfähige und ordnungsgemäße Entwässerung ist Grundvoraussetzung für die Genehmigung baulicher Anlagen, bei denen abzuleitendes Schmutz- und Niederschlagswasser anfällt. Gemäß Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe Wesseling ist auf Grundlage der hydraulischen Berechnung sowie gemäß § 51a LWG das anfallende Niederschlagswasser auf Dächern und befestigten Flächen dezentral zu versickern. Jedes Grundstück soll über eine eigene Anlage zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verfügen. Gemäß dem Geotechnischen Bericht der GFM-Umwelttechnik GmbH vom 21.11.2016 ist im anstehenden Lößlehm eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Die Versickerung erfolgt deshalb entsprechend der hydrogeologischen Untersuchung über Rigolen in die tiefer gelegenen Bodenschichten. Das in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleitende Schmutzwasser hat keinen Einfluss auf die hydraulische Auslastung des vorhandenen Kanals. Eine Einleitung von Niederschlagswasser von den neuen Bauflächen in den öffentlichen Kanal ist ausgeschlossen.

Stellplätze

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden. Hierzu sind in der Planzeichnung ausreichende Flächen festgesetzt. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser sind pro Gebäude 6 Stellplätze geplant. Dies entspricht gemäß der Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude einem für Mehrfamilienhäuser üblichen Wert von einem Stellplatz je Wohnung und orientiert sich am Rahmen der Umgebungsbebauung. Ein durch das Vorhaben ausgelöster Parkdruck auf die angrenzenden Straßen ist daher nicht zu erwarten.

Anzahl der Wohneinheiten

Mit dem Bebauungsplan sollen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) Bauvorhaben ermöglicht werden, die ansonsten nicht zulässig wären. Kommt die Stadt dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) nach, gilt es, potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen, bevor neue Baugebiete erschlossen und zusätzlich freie Landschaft bebaut wird. Innenentwicklung und Nachverdichtung bedeutet auch, bisherige Bauformen mit einem hohen individuellen Flächenverbrauch zu hinterfragen und an gebotenen Stellen durch neue und effektivere Bauformen zu ergänzen. Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bedeutet auch, auf vergleichbarer Grundfläche deutlich mehr Wohnraum zu schaffen, als dies bei klassischen Einfamilienhäusern der Fall ist. Einfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Grundstücken sind insbesondere in städtisch geprägten Regionen als eher nicht mehr zeitgemäß zu bewerten. Um das Konfliktpotenzial u.a. durch neuen Anliegerverkehr und das Risikopotenzial bei Störfällen zu minimieren, wird entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

8. 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.

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. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Parzelle Nr. 48 wird bislang als Acker (im Sommer 2016 mit Getreide) genutzt. Neben dem kultivierten Getreide befinden sich nur wenige Wildkräuter auf den Flächen. Da die Vegetation von Ackerflächen im Rahmen der Nutzung regelmäßig abgeerntet und völlig zerstört wird, gleichzeitig durch die geringe Flächengröße und isolierte Lage auch als Lebensraum für ackerbewohnende Tierarten nur wenig geeignet ist, hat das Plangebiet eine geringe ökologische Wertigkeit im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und eine biologische Vielfalt. Eine Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen des Büros für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 15. August 2016 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Die Gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Boden und Grundwasser

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden im Plangebiet bereits heute anthropogen verändert. Als Folge des vorliegenden Baukonzeptes, werden im Bereich der geplanten Verkehrsflächen und Baugrundstücke bisher unversiegelte Böden überbaut und die natürliche Bodenstruktur und Bodenfunktion dauerhaft zerstört. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Regelungsfunktion des Wasser- und Stoffhaushaltes (z.B. Wasserspeicherungspotential, Schadstoffrückhaltevermögen und Grundwasserneubildung). Ggf. geht die Schutzfunktion der Deckschichten für das Grundwasser vollständig verloren, wenn beispielsweise durch den Bau von Kellern und Fundamenten tiefer in das Erdreich eingegriffen wird. Da es sich allerdings um eine bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs handelt und Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen sind, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mäßig betrachtet werden.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Stadt Wesseling verfolgt deshalb das Ziel, potenzielle Bauflächen im Innenbereich möglichst effektiv zu nutzen, bevor neue Baugebiete erschlossen und zusätzlich freie Landschaft bebaut wird. Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bedeutet, auf vergleichbarer Grundfläche deutlich mehr Wohnraum zu schaffen, als dies bei klassischen Einfamilienhäusern der Fall ist. Wie im Teilplan A ist auf Grund der vorhandenen Kapazitäten ein Anschluss an die öffentlichen Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser ausgeschlossen. Durch den oberflächennah anstehenden bindigen

Boden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur über Rigolen auf den einzelnen Grundstücken möglich.

Luft und Klima

Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der geringen Größe erfüllt das Plangebiet keine nennenswerten, für die Schutzgüter Luft und (Lokal-)Klima bedeutsamen Funktionen. Auf den derzeitigen Ackerflächen kann zwar bei entsprechenden Witterungsverhältnissen in klaren Nächten Kaltluft entstehen, diese ist jedoch wegen der geringen Flächengröße und dem ebenen Gelände ohne relevante temperatenausgleichende Wirkung. Ferner besteht bei Ackerflächen während der vegetationslosen Zeit die Gefahr von Staubbildung bzw. Bodenerosion, was zu Beeinträchtigungen des Umfeldes führen kann. Belastungen durch organische Düngung (Gülle, Mist) sind an dieser Stelle bei der ackerbaulichen Nutzung eher nicht zu erwarten. Während der vegetationslosen Zeit fehlt zudem die in der Regel temperatur- und feuchtigkeitsausgleichende Vegetationsschicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Nähe zu Störfallbetriebsbereichen

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von zwei Betriebsbereiche im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Um die erforderlichen fachtechnischen Grundlagen für die Stadtplanungs- und Baugenehmigungspraxis zu erhalten, hat die Stadt Wesseling die TÜV Nord Systems GmbH (TÜV Nord) im Juni 2013 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit März 2015 vor. Da zwischenzeitlich die Seveso-III-Richtlinie anzuwenden ist, wurde das TÜV-Gutachten anhand der neuen Rechtslage überprüft. Das Gutachten auf Basis der Seveso-III-Richtlinie liegt seit Dezember 2015 vor; hinsichtlich der Gutachtenergebnisse ergaben sich dabei keine Veränderungen. Ziel des Gutachtens war die vorausschauende Untersuchung möglicher Konfliktlagen sowie die fachtechnische Ermittlung, welche Sicherheitsabstände zu den Betriebsbereichen geeignet sind, um die von der EU angestrebte langfristige Umsetzung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie innerhalb des Stadtgebietes zu gewährleisten. Der TÜV Nord hat im Stadtgebiet Wesseling sieben Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG untersucht. Dabei wurden in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln und den Unternehmen die maßgeblichen Gefahrenpotenziale der Anlagen bestimmt und die ihnen zuzuweisenden angemessenen Sicherheitsabstände ermittelt. In Anbetracht der in zwei Betriebsbereichen zu Grunde zu legenden Stoffe hat das TÜV-Gutachten angemessene Sicherheitsabstände für diese Betriebsbereiche von 2.750 m bzw. 2.400 m ermittelt. Auf Grund der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen der Stadt und Großindustrie überdecken diese sehr großen Abstände weite Teile des Stadtgebietes (ca. 70 %). Innerhalb der angemessenen A Sicherheitsabstände befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (u. a. Rathaus, Schulzentrum, Dreifaltigkeitskrankenhaus) mit mittelzentraler Funktion. Zudem befinden sich drei Haltepunkte der Stadtbahnlinie 16 sowie die Stadtbahntrasse selbst und die Bundesautobahn A555 innerhalb der im TÜV-Gutachten ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände.

Diese Bestandsnutzungen sind als schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG zu bewerten. Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist. Diese bestehende Gemengelage lässt sich auch mittel- bis langfristig nicht grundsätzlich auflösen, da weder die Verlagerung einer kompletten Innenstadt noch die der abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiche realisierbar ist. Die Ergebnisse des gesamtstädtischen „Seveso-Gutachtens“ zeigen, dass sich die Stadt Wesseling in einer besonderen Situation befindet. Das enge, historisch gewachsene Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und Stadtzentrum in Verbindung mit der erheblichen Ausdehnung der angemessenen Sicherheitsabstände ist deutschlandweit gesehen eher ein Ausnahmefall. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen ist eine tragfähige Stadtentwicklungskonzeption notwendig, um sowohl den langfristigen Anforderungen des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie als auch dem Erfordernis zur Gewährleistung einer zukunftsfähigen Entwicklung der Stadt Wesseling als Mittelzentrum und attraktiver Wohnstandort in der Wachstumsregion Köln-Bonn Rechnung zu tragen. Wesentliche Entwicklungsziele der Stadt Wesseling bei der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie sind:

- Städtebaulich sinnvolle und verträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen städtischen Strukturen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände unter Berücksichtigung der langfristigen Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG
- Gewährleistung einer maßvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände, verträgliche Weiterentwicklung und Neuansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit und angemessene Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, um die Attraktivität und Daseinsvorsorgefunktion des Mittelzentrums Wesseling nachhaltig zu gewährleisten und bedarfsgerecht zu optimieren
- Sicherung der Industriestandorte durch Wahrung der derzeit vorhandenen Abstände und Vermeidung neuer Gemengelagen (Berücksichtigung der sogenannten „Nichtheranrückenslinie“)

Die Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, hat aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens und den vorgenannten Entwicklungszielen, eine gesamtstädtische Konzeption zum Umgang mit der Seveso-Thematik in der Stadtentwicklung, Bauleitplanung und Baugenehmigungspraxis erarbeitet.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (Entwurf, Stand 2016) soll ausgewogene Handlungsspielräume für die künftige Stadtentwicklung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände aufzeigen und abgestimmte Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der innerstädtischen Siedlungsbereiche und der Betriebsbereiche unter Berücksichtigung des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie und des „Trennungsgrundsatzes“ des § 50 BImSchG definieren. Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll als Leitbild und Abwägungsgrundlage für die künftige Bauleitplanung und Vorhabengenehmigung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände dienen. Durch den Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es einen wesentlichen Beitrag zur planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des

Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung von Bebauungsplänen der Stadt Wesseling dar. Das Konzept wurde im Frühjahr 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den beteiligten Behörden hat sich ein größerer Überarbeitungsbedarf ergeben. Wesentliche inhaltliche Änderungen in Bezug auf das Plangebiet bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie im Äußeren Planbereich A. Die geplante Nutzung wird der Schutzstufe 3 (hohe Schutzstatus) zugeordnet. Gemäß dem Entwicklungskonzept wäre die geplante Nutzung trotz der Lage des Standortes innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände grundsätzlich möglich.

Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument zur verträglichen Zuordnung und Abstimmung der künftigen Flächennutzung auf kommunaler Ebene. Die Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit hat sowohl bei der aktuell begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet als auch bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für einzelne Plangebiete dafür Sorge zu tragen, dass die europarechtlichen Seveso-Vorschriften und § 50 Satz 1 BImSchG sachgerecht berücksichtigt und umgesetzt werden. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen mit der Verantwortung für die Zukunft in Einklang bringen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die in §§ 1, 1a BauGB enthaltenen Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für die Gesamtstadt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) für Teilgebiete inhaltlich zu konkretisieren und umzusetzen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die die Ansiedlung bzw. Nachverdichtung schutzbedürftiger Gebiete und Nutzungen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie zum Inhalt haben und innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände liegen, ist die Seveso-III-Thematik in jedem Planungsverfahren sachgerecht zu ermitteln und zu bewältigen. Im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich Leitsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung des EuGH/BVerwG 56 anzuwenden. Die Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz enthält Handlungsempfehlungen für die Verwaltungspraxis zur sachgerechten Berücksichtigung des sevesorechtlichen Abstandsgebotes bei der Bebauungsplan-Aufstellung, zu den notwendigen Prüfschritten sowie zu Inhalt und Bedeutung der „planerischen Abwägung“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, die von der Stadtplanung und den politischen Beschlussgremien der Stadt Wesseling bei den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu beachten sind.

Die europarechtliche Seveso-Thematik ist erst in den Jahren 2011/2012 in den Fokus der kommunalen und übergeordneten Planungsebenen gerückt. Demnach wurden auch in der Stadt Wesseling erst bei aktuellen Bebauungsplänen, die ab dem Jahr 2013 in Kraft getreten sind, die Anforderungen der Artikel 12 (13) Seveso-II-(III)-Richtlinie im Rahmen der Planungs- und Abwägungsentscheidung sachgerecht und hinreichend berücksichtigt. Wie in anderen Kommunen, haben alle Bebauungspläne der Stadt Wesseling, die vor der Umsetzung der Seveso-Richtlinien in nationales Recht (Rechtskraft vor dem 27.10.1998) in Kraft getreten sind, die sevesorechtlichen Anforderungen nicht berücksichtigt. In den Bebauungsplänen, die zwischen 1998 und 2013 in Kraft getreten sind, wurden diese Anforderungen ebenfalls nicht in die Abwägung einbezogen. Viele neuere Bebauungspläne berücksichtigen die Seveso-Thematik nicht in ausreichendem Maße, da entweder neuere Entwicklungen nach der Rechtskraft eingetreten sind oder die Problematik im

Bebauungsplan noch nicht ausreichend bekannt war. Entsprechend der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die die Seveso-Thematik nicht abhandeln, nicht automatisch unwirksam, sondern behalten weiterhin ihre Rechtskraft. Bei der baurechtlichen Genehmigung einzelner schutzbedürftiger Vorhaben auf Basis derartiger Bebauungspläne kann, entsprechend der BVerwG-Rechtsprechung, die Konfliktbewältigung im Einzelfall sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren (nachvollziehende Abwägung) nachgeholt werden. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben nach § 15 BauNVO unzulässig sein kann, obwohl es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Einige Bebauungspläne weisen größere, unbebaute Bereiche auf, deren zukünftige bauliche Entwicklung zwar anhand des weiterhin verbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich gegeben ist, die nunmehr aber einer Prüfung und Bewertung unter dem Gesichtspunkt der Berücksichtigung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie bedürfen. In den überwiegenden Fällen ist davon auszugehen, dass es sich bei der künftigen wohnbaulichen Entwicklung dieser Flächen um Vorhaben mit „wohngebietsähnlicher Größenordnung“ handelt, die ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen für die unbebauten Bereiche auslösen. Entsprechend den Leitsätzen des BVerwG besteht bei der baulichen Entwicklung größerer Bauflächen im Regelfall ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Zum einen, zur rechtsfehlerfreien Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie, zum anderen, da größere Wohnbauvorhaben in der Regel einen erhöhten städtebaulichen Koordinierungsbedarf (z.B. Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen, Neuordnung von Grundstücken) auslösen.

Je nach Lage der prüfbedürftigen Bebauungspläne und Flächenpotenziale können sich anhand der Ziele des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zwei verschiedene Fallgestaltungen ergeben:

Falls sich die noch unbebauten Flächen innerhalb des inneren oder mittleren Planungsbereichs befinden, in denen langfristig zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen nicht mehr (innerer Planungsbereich) bzw. nur noch in geringer Größenordnung (mittlerer Planungsbereich) ermöglicht werden sollen, so ist zu prüfen, ob diese Potenziale künftig als Bauflächen für anderweitige, nicht schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Umwandlung in gewerbliche Bauflächen, Freiraumnutzungen) geeigneter wären. In solchen Fällen wäre künftig der Inhalt der Bebauungsplanung entsprechend den langfristigen Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu modifizieren und ein Bebauungsplanverfahren (Aufstellung/Änderung) für die betreffenden Plangebietsflächen durchzuführen.

Falls sich die noch unbebauten Flächen innerhalb der äußeren Planungsbereiche A und B befinden, in denen die Ansiedlung neuer bzw. Nachverdichtung zusätzlicher schutzbedürftiger Nutzungen entsprechend den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Einzelfall weiterhin in Betracht kommen, so sind in solchen Fällen künftig Bebauungsplanverfahren (Aufstellung/Änderung) durchzuführen. Im Rahmen dieser Planverfahren sind die Anforderungen des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie sachgerecht zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Wenn im Ergebnis überwiegende städtebauliche und /oder sozioökonomische Belange für die Realisierung einer schutzbedürftigen Nutzung sprechen, so ist dies nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Einzelfall vertretbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine „wohngebietsähnliche Größe“ und es besteht demzufolge ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Falle der Planung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes sind der Anstieg des Unfallrisikos und die Verschlimmerung der Unfallfolgen zu bewerten. Das erfordert eine Abschätzung nicht nur der Risiken und Schäden, sondern auch aller anderen in jedem Einzelfall relevanten (störfall-)„spezifischen Faktoren“, die je nach den besonderen Gegebenheiten der Gebiete unterschiedlich ausfallen können. Dies wird in aller Regel nicht ohne eine Heranziehung technisch-fachlichen Sachverständs möglich sein. Als störfallspezifische Faktoren, die im jeweiligen Einzelfall relevant sein können, sind die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines schweren Unfalls, die Folgen eines etwaigen Unfalls für menschliche Gesundheit und die Umwelt, die Art der Tätigkeit der geplanten Ansiedlung, die Intensität ihrer öffentlichen Nutzung sowie die Leichtigkeit, mit dem Notfallkräfte bei einem Unfall eingreifen können, zu berücksichtigen.

Diese Nennungen sind nur beispielhaft. In Betracht zu ziehen sind ferner vorhabenbedingte Veränderungen, etwa die Verschlimmerung von Unfallfolgen durch einen vorhabenbedingten Anstieg der möglicherweise betroffenen Personen. Andererseits können aber auch technische Maßnahmen zur Verminderung des Unfallrisikos und zur weiteren Begrenzung möglicher Unfallfolgen zu berücksichtigen sein. Dabei kommen auch Maßnahmen außerhalb des Bereich des Störfallbetriebes in Betracht, wie etwa Nutzungseinschränkungen oder besondere bauliche Anforderungen an das an den Störfallbetrieb heranrückende Vorhaben, sofern über die Maßnahmen mögliche Schadensfolgen und damit auch die Angemessenheit des Abstands beeinflusst werden können. Im Hinblick auf sonstige – nicht störfallspezifische – Belange unterliegt der angemessene Abstand demgegenüber keiner Relativierung. Insbesondere haben „sozioökonomische“ Faktoren, die für die Realisierung des heranrückenden Vorhabens sprechen, bei der Festsetzung des „angemessenen“ Abstandes außer Betracht zu bleiben. Derartige Faktoren sind erst bei der planerischen Beantwortung der Frage zu berücksichtigen, ob eine unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten schutzwürdige Planung auch innerhalb des allein unter störfallspezifischen Gesichtspunkten angemessenen Abstandes erfolgen soll.

Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand hier nicht eingehalten ist, bleibt zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger – nicht störfallspezifischer – Belange, insbesondere „sozioökonomischer“ Faktoren, die für eine Realisierung sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstandes erfolgen kann und soll.

Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

Nach den vorherigen Ausführungen ist in der räumlichen Planung dafür zu sorgen, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden schutzwürdigen Nutzungen und Betriebsbereichen angemessene Sicherheitsabstände zu wahren, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt. Mit den europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie § 50 BImSchG soll eine sukzessive Entwicklung, insbesondere ein weiteres Heranrücken, von schutzwürdigen Nutzungen in Richtung Störfallunternehmen verhindert werden. Die höchstrichterliche Rechtsprechung (Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 15.11.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) geht im Falle historisch gewachsener Gemengelagen wie in Wesseling nicht von einem absoluten „Verschlechterungsverbot“ aus. Es wird ausgeführt, dass „den kommunalen Planungsträgern im Rahmen der planerischen Abwägung ein Wertungsspielraum zukomme, so dass unter Berücksichtigung von sozioökonomischen Belangen eine städtebauliche Entwicklung auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände ermöglicht werden könne“.

Für die künftige Stadtentwicklung und geplante Entwicklungen von schutzwürdigen Nutzungen im Einzelfall, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B, ist nach Rechtsprechung des BVerwG die Durchführung verschiedener Prüfschritte sowie eine „planerische Abwägung“ der planenden Kommune erforderlich. Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 (7) BauGB ist zu gewährleisten, dass die Risiken einer geplanten Neuansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb angemessener Sicherheitsabstände bei der „planerischen Abwägung“ der störfallrelevanten, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange sachgerecht gewürdigt werden.

Nachfolgende städtebauliche und sozioökonomische Belange können in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt werden und sprechen für die geplante Entwicklung der Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände:

(1) Historisch gewachsene Gemengelage Stadt-Industrie

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile und Siedlungsstrukturen
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung

Innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (u.a. Schulzentrum/Dreifaltigkeitskrankenhaus) mit mittelzentraler Funktion. Zudem befinden sich 3 Haltepunkte der Stadtbahnlinie 16 (Wesseling-Nord, Zentrum und Wesseling Süd) sowie die Stadtbahntrasse selbst und der Rheinradweg innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände. Diese Bestandsnutzungen sind als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne der europarechtlichen Seveso-Vorschriften und des § 50 BImSchG zu bewerten. So befinden sich z.B. Wohngebiete (kleinteilige Strukturen und Geschosswohnungsbau) in Entfernungen ab etwa 500 m zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV, öffentlich genutzte Gebäude wie z.B. das Schulzentrum Wesseling, Grundschulen, das Rathaus und das Dreifaltigkeitskrankenhaus in Entfernungen von 800 m - 1.500 m zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV sowie die Fußgängerzone mit zahlreichen groß- und kleinflächigen Einkaufs-/Versorgungseinrichtungen in Entfernungen von 1.200 m- 1.500 m zum Betriebsbereich Evonik. Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist. Diese gewachsene Gemengelage lässt sich weder mittel- noch langfristig grundsätzlich auflösen, da weder die Verlagerung einer kompletten Innenstadt noch die der abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiche realisierbar ist.

In Anbetracht der Bestandssituation ist eine tragfähige Konzeption erforderlich, um den Anforderungen der europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie des § 50 BImSchG innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen langfristig gerecht zu werden. Würden die angemessenen Sicherheitsabstände im Fall Wesselings in der Form interpretiert, dass eine Ansiedlung schutzwürdiger Gebiete und Nutzungen i.S.d. Art. 13 Seveso-III-RL künftig nicht mehr innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände realisiert werden könnte, so würde dies einem vollständigen Stillstand der innerstädtischen Entwicklung Wesselings gleich

kommen. Eine solche Interpretation kann jedoch nicht im Sinne des Richtliniengebers sein; in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) wurde dahingehend klargestellt, dass angemessene Sicherheitsabstände kein generelles „Verschlechterungsverbot“ sprich „Entwicklungsverbot“ darstellen, sondern einer sachgerechten Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich sind. Bezieht man zudem die Zielsetzung des Art. 13 Seveso-III-RL in die Überlegungen ein, dass vorrangig ein engeres Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an Störfallbetriebe zukünftig vermieden und die Schaffung neuer Gemengelagen verhindert werden soll, so ist festzustellen, dass mit der Bauleitplanung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B keinesfalls von einem weiteren Heranrücken schutzwürdiger Gebiete/Nutzungen an die Betriebsbereiche Evonik/TRV auszugehen ist. Das Plangebiet „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B befindet sich in einer Entfernung von etwa 1.800 m bzw. 900 m zu den Betriebsbereichen der Evonik/TRV.

Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Bauleitplanung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B vorhandene Abstände (die sogenannte „Nicht-Heranrückenslinie“) gewahrt werden müssen und keine neuen Gemengelagen entstehen dürfen, wird in vollem Umfang entsprochen. Die geplante Entwicklung der Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B stellt eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bisher nicht genutzten innerstädtischen Potenzials dar, für das nach § 34 BauGB Baurecht besteht, das eine Wohnbaunutzung zulässt. Die Mobilisierung innerstädtischer Flächen für die bauliche Entwicklung von Wohn-, Misch-, Kern- oder Sondergebieten ist gerade im Verdichtungsraum Rheinschiene von hoher landes- und stadtpolitischer Bedeutung sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB geboten. Wäre dies nicht mehr möglich, so wäre eine zukunftsfähige Stadtentwicklung Wesseling zunichte gemacht; die Stadtentwicklung wäre damit auf den „Bestandsschutz“ reduziert, was sich erheblich und sehr nachteilig auf die künftige Erfüllung der Daseinsvorsorgepflicht und Attraktivität des Mittelzentrums und Wohnstandorts Wesseling auswirken würde. Um den vorab dargestellten Belangen der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen auch künftig Rechnung tragen zu können, ist aus Sicht der Stadt Wesseling eine angemessene Weiterentwicklung und Ansiedlung schutzwürdiger Nutzungen auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände notwendig. Die vorhandenen städtischen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen müssen sich, unter Berücksichtigung der langfristigen Anforderungen der europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie des § 50 BImSchG städtebaulich sinnvoll und mit den Betriebsbereichen verträglich weiterentwickeln können. Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadt- und Innenstadtentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wesseling Bevölkerung und der Stärkung und Attraktivierung des Mittelzentrums Wesseling als Wohn- und Einkaufsstandort als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB eingestellt, so kommt diesen bereits ein genügendes Gewicht zu, um die bauleitplanerische Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände zu rechtfertigen.

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

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

Grundsatz Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dabei kommt der sachgerechten Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung eine zentrale Rolle zu.

Die Stadt Wesseling setzt seit vielen Jahren den Schwerpunkt ihrer Stadtentwicklungsplanung auf die Nachverdichtung von Siedlungsbereichen und die Mobilisierung mindergenutzter Innenbereichsflächen. Die Nachverdichtung und Bebauung dieser Flächen steht im Einklang mit den vorgenannten, im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzenden Zielen/Grundsätzen der Raumordnung und würde der Stadt Wesseling eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ermöglichen. Auf Grund der Ergebnisse des TÜV-Gutachtens ist festzustellen, dass diese innerstädtisch bedeutsamen Entwicklungsflächen ausnahmslos innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) liegen. Die ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m und bei der TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein, 2.400 m (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4).

Die 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.

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

Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht einzustellen. Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadt- und Innenstadtentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge und mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie dem grundgesetzlich gegebenen, kommunalen Selbstverwaltungsrecht als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB eingestellt, so kommt auch diesen ein genügendes Gewicht zu, um die bauleitplanerische Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände zu rechtfertigen.

(3) Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Entwicklung der Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV

Die bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes fällt in den Anwendungsbereich der europarechtlichen Seveso-Vorschriften sowie des § 50 BImSchG. Bei der geplanten Realisierung einer Wohnbebauung mit bis zu 18 zulässigen Wohneinheiten (ca. 40-50 Einwohner) handelt es sich um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der Seveso-III-RL. Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Bauleitplanung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B kein engeres Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an die Betriebsbereiche erfolgen und keine erstmalige Gemengelage entstehen darf, wird in vollem Umfang entsprochen. Zwischen dem Plangebiet „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B und den Betriebsbereichen der Evonik/TRV befinden sich bereits Wohngebiete mit für Berzdorf typischen Baustrukturen. Diese Bestandsnutzungen sind insgesamt als schutzwürdig im Sinne der Seveso-III-RL zu beurteilen.

Störfallspezifische anlagenspezifische Faktoren

Das Plangebiet „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B befindet sich in einer Entfernung von etwa 1.800 m bzw. 900 m zu den Betriebsbereichen der Evonik/TRV. Das Plangebiet liegt demzufolge etwa in der Hälfte (für TRV) bzw. im äußeren Drittel (für Evonik) der angemessenen Sicherheitsabstände, in großer Entfernung zu den abstandsprägenden Störfallanlagen. Da mit zunehmender Entfernung zu den Störfallanlagen die Auswirkungen eines „Dennoch-Störfalls“ abnehmen, ist davon auszugehen, dass es durch die Bauleitplanung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B nicht zu einer relevanten Zunahme des Sicherheitsrisikos bzw. der Gefährdung der Bevölkerung kommt. Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist. Bei einer kalkulierten Anzahl von ca. 40-50 zusätzlichen Einwohnern der Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B wird sich im Vergleich zur derzeitigen Situation die Einwohnerzahl um 0,15 bis 0,2 % erhöhen. In Anbetracht dieser geringen Erhöhung der Wohnbevölkerung ist nicht von einer relevanten Zunahme des Gefährdungspotenzials innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände auszugehen.

Störfallspezifische vorhabensspezifische Faktoren

Mit der Bauleitplanung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B ist die Schaffung von bis zu 18 zulässigen Wohneinheiten für ca. 40-50 Einwohner vorgesehen; das Planungskonzept umfasst eine verdichtete Wohnbebauung mit zweigeschossigen Gebäuden. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Regelungen u.a. im Hinblick auf

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

Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer

Die Anzahl der potenziellen Bewohner wird anhand des geplanten Wohnungsangebotes mit 40-50 Einwohnern kalkuliert; auf Grund des Wohnungsangebotes (Mehrfamilienhäuser / Eigentumswohnungen) ist eine gemischte Bewohnerstruktur zu erwarten. Nach derzeitigem Sachstand ist daher davon auszugehen, dass die deutliche Mehrzahl der potenziellen Bewohner tagsüber nicht bzw. nur kurzzeitig anwesend sein und sich überwiegend in den Abend-/Nachtstunden in dem Gebiet aufhalten wird.

Zuordnung der Nutzungen in den privaten/beruflichen Bereich

Die geplanten Nutzungen sind dem privaten Bereich zuzuordnen; in einem Allgemeinen Wohngebiet mögliche Einrichtungen zur kleinteiligen Nahversorgung sind insbesondere auf Grund der eng gefassten Baugrenzen nicht zu erwarten.

Typische Nutzungssituation

Die geplante Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO) umfasst eine wohngebietstypische Nutzungssituationen, so dass sich aus diesem Aspekt keine Besonderheiten ergeben. Dem äußeren Planungsbereich A gemäß Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Seveso-III-Richtlinie werden Vorhaben der Stufen 1-3 zugeordnet. Allgemeine Wohngebiete gehören zur Stufe 3 (hoher Schutzstatus).

Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden

Die anwesenden Personen (potenzielle Anwohner) werden weitestgehend ortskundig sein. Auf Grund der geringen Zahl zu erwartender, ortskundiger Personen innerhalb der geplanten Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B ist davon auszugehen, dass die Besucher von Ortskundigen (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 keine abweichenden bzw. erschwerenden Effekte zu erwarten.

Mobilität der Personen /ggf. besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen

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 als besonders empfindlich eingestufte Personengruppen (z.B. Kinder/Senioren/Kranke/Behinderte).

Individuelle Handlungs-/Einsichtsfähigkeit der Personen

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. in Anbetracht der eher kleinen

Grundstücke auf wohnungsbezogenen Spiel-/Freibereichen von Erwachsenen beaufsichtigt und begleitet werden. Mit Kindern/Jugendlichen, die sich längere Zeit unbeaufsichtigt im Freien aufhalten, ist nicht zu rechnen.

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 Erschließungsstruktur des Wohngebietes und seine Anbindung an das öffentliche Straßennetz sind klar und übersichtlich, so dass sich keine erschwerenden Effekte ergeben.

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 „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B ist dieser Aspekt als gut zu beurteilen. In Entfernungen von bis zu etwa 4 km befinden sich zahlreiche Arztpraxen, das Dreifaltigkeitskrankenhaus Wesseling (Konrad-Adenauer-Straße) mit kompletter medizinischer Versorgung und die Feuerwache Wesseling (Kronenweg), 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 im Falle eines Störfallereignisses, dass sich möglichst keine Personen im Freien aufhalten und zunächst weitere Informationen der Sicherheitskräfte zu den Auswirkungen des Störfalls in geschlossenen Räumen abwarten. Moderne Gebäude verfügen 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. Die Gebäude werden nach diesen aktuellen Normen und Vorschriften errichtet. Um zusätzlich den Eintritt von belasteter Außenluft im Störfall über Fenster und Lüftungstechnische Anlagen zu vermeiden, werden ferner folgende Anforderungen bei der baulichen Umsetzung berücksichtigt:

- Fenster mit Zwangslüftung werden möglichst vermieden. Werden Fenster mit Zwangslüftung eingebaut, so müssen diese über ein Schließsystem verfügen, durch das die Zuluft von Außenluft wirksam unterbunden wird.
- Zuluftanlagen für die Gebäude oder einzelne Räume müssen im Störfall abzuschalten sein, damit die Ansaugung von Frischluft wirksam unterbunden wird.

Dieser Teilaspekt wird als überdurchschnittlich gut eingestuft. In den Sommermonaten ist eine erhöhte Aufenthaltsdauer in den gebäudenahen Außenwohnbereichen (Balkone/Terrassen) zu erwarten, so dass dieser Aspekt insgesamt als durchschnittlich einzustufen ist.

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

Im Stadtgebiet Wesseling existieren bereits verschiedene organisatorische Maßnahmen der Stadt/Feuerwehr Wesseling und der Betreiber der Störfallanlagen, die im Alarmierungsfall zum Einsatz kommen. Die Stadt/Feuerwehr Wesseling verfügt über ein modernes System von Hochleistungssirenen mit der Möglichkeit von Sprachdurchsagen im gesamten Stadtgebiet zur Alarmierung der Bevölkerung, in das auch die geplante Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B bereits vollständig eingebunden ist. Die Stadt/Feuerwehr informiert mit einer aktuellen Broschüre zum Verhalten im Gefahrenfall (Bedeutung der Signaltöne, Gefahrentelefon); die Broschüre ist an alle Haushalte im Stadtgebiet Wesseling verteilt worden. Sie liegt zudem im Rathaus aus, ist auf der Internetseite der Stadt Wesseling und der Feuerwehr direkt abrufbar und wird allen Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt. Auf die Stellungnahme der Feuerwehr Wesseling als Anlage zu der Begründung wird im Einzelnen verwiesen. Die Unternehmen der Chemie- und Mineralölindustrie im Kölner Süden haben eine Informationsbroschüre zum richtigen Verhalten im Ereignisfall erarbeitet (Stand 3/2014), die an alle Haushalte im Kölner Süden verteilt wurde (Broschüre gemäß § 11 Störfall-Verordnung). Die Hinweise zum richtigen Verhalten sind mehrsprachig enthalten; es gibt Informationen zu den Unternehmen und allen Notfall-/Gefahrentelefonen. Die Broschüre ist auf der Internetseite der Stadt Wesseling und der Feuerwehr direkt abrufbar und wird allen Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt.

Bereits die bestehenden Informations- und Alarmierungsmöglichkeiten für die Wesselinger Wohnbevölkerung sind als sehr gut einzuschätzen. Insgesamt sind die vorhandenen und möglichen Informations- und Schulungsmöglichkeiten als überdurchschnittlich gut einzuschätzen.

Zusammenfassung und Ergebnis zur Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

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

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch auch die dargestellten gewichtigen sonstigen öffentlichen, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange, die für die Planung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B an dem vorgesehenen Standort sprechen, zu berücksichtigen. Aufgrund der integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie zu vorhandenen und geplanten Nahversorgungsstandorten ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des Stadtteils Wesseling-Berzdorf durch eine weitere Wohnnutzung sinnvoll, da so zum einen die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt und die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt wird. Die beabsichtigte Innenentwicklung kann darüber hinaus der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich entgegenwirken. Darüber hinaus kommt die Stadt Wesseling unter Berücksichtigung der verbindlichen Regelungen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie

beachtet sind und die geplante Entwicklung der Wohnbebauung „Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“, Teilplan B auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände erfolgen darf.

Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft

Besonders schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Denkmäler sind nicht betroffen. Auch über Bodendenkmäler liegen keine Informationen vor. Das Schutzgut Landschaft ist wegen der Lage im Innenbereich von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

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.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Verwendung einer speziellen Energieform. Die Eigentümer der Baugrundstücke sind frei in ihrer Entscheidung, entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Optimierung der Energieeffizienz vorzusehen.

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

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, 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.

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 Luftreinehaltepläne aufstellen. Für Wesseling existiert kein Luftreinehalteplan. Zur Messung der Luftqualität sind zahlreiche Messstationen über das Land verteilt. Nächstgelegen zum Wesselinger Stadtgebiet befindet sich die Messstelle an der Friedrich-Ebert-Straße in Köln-Rodenkirchen, in der eine kontinuierliche Messung und Überwachung der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂), Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Ozon (O₃) erfolgt. Daten von 2012 zu Folge wurden an dieser Messstelle keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt (Bericht über die Luftqualität im Jahre 2012, LANUV Fachbericht Nr. 48). 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.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere aufgrund der vorhandenen Nutzung und innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.