



# Begründung

\_\_\_ . Ausfertigung

66. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Einzelhandel Berggeiststraße“

Stand

Feststellungsbeschluss

Auftragnehmer:  
pp a|s architekten stadtplaner GmbH  
Hörder Burgstraße 11  
44263 Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Erläuterungen zum Plangebiet	5
2.1	Abgrenzung des Plangebiets	5
2.1.1	Vorhandene Nutzungen	6
2.1.2	Bebauungsstruktur	6
2.1.3	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	6
2.1.4	Ver- und Entsorgung	7
2.1.5	Bodensituation und Topographie	7
2.1.6	Richtfunktrasse	7
3	Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	8
3.1	Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan	8
3.2	Landesplanerische Anfrage	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Bebauungspläne	10
3.5	Landschaftsplan	10
3.6	Masterplan Einzelhandel	10
3.7	Weitere Fachplanungen	11
4	Verfahren	11
5	Begründung der Planinhalte	11
6	Konfliktbewältigung	13
6.1	Untersuchung der Auswirkungen und der Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO	13
6.2	Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)	13
6.2.1	Konkretisierendes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie	14
6.2.2	Abwägung der Belange des Störfallschutzes sowie sonstiger städtebaulicher, stadtfunktionaler und sozioökonomischer Belange	15
6.2.3	Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange	16
6.3	Immissionsschutz	17
6.4	Verkehrsabläufe und -sicherheit	17
7	Umweltprüfung und -bericht	17
8	Artenschutzbelange	18

---

9	Kosten für die Stadt Wesseling	18
10	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	19
11	Richtfunkverbindung	19
12	Fachgutachten	19

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Seit der Schließung eines Lebensmittelmarktes an der Brühler Straße hat sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf erheblich verschlechtert. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs müssen die Bewohner des Stadtteils lange Wege in Kauf nehmen. Entsprechend hat sich auch die fußläufige Erreichbarkeit der verbliebenen Einkaufsmöglichkeiten deutlich verschlechtert, was vor allem für weniger mobile Bevölkerungsgruppen problematisch ist. Zudem führen die längeren Wege zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, da die Kunden zwangsläufig zu weiter entfernten Einzelhandelsstandorten ausweichen müssen. Seit einigen Jahren wird deshalb eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf angestrebt. Weiterhin soll auch aus stadtfunktionalen Gründen die Kaufkraft der Berzdorfer Bevölkerung vor Ort gehalten und Kaufkraftabflüsse in weiter entfernte Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Ein zentraler Baustein ist hierbei die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters, in dem die Bevölkerung Einkäufe des täglichen Bedarfs tätigen kann.

Da der Stadtteil Berzdorf bereits seit vielen Jahren über kein hinreichendes Nahversorgungsangebot verfügt, wurde deshalb bereits im Jahr 2012 eine verwaltungsinterne Standortprüfung zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf durchgeführt. Innerhalb des Stadtteils haben sich in einem ersten Schritt drei Potenzialflächen angeboten:

- Hauptstraße / Kapellenweg (Potenzialfläche 1)
- Hauptstraße / Am Helmshof / Bergerstraße (Potenzialfläche 2)
- Hagenstraße / Brühlerstraße / Hauptstraße (Potenzialfläche 3)

Bei der Prüfung der Potenzialflächen wurden Kriterien wie die planungsrechtliche Zulässigkeit, die Lage im Stadtteil, artenschutzrechtliche und ökologische Restriktionen, immissionsschutzrechtliche Belange, die verkehrliche Anbindung sowie die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit berücksichtigt und bewertet. Alle drei untersuchten Potenzialflächen eignen sich die für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in marktüblicher Größenordnung.

Im Zuge dieser Standortprüfung hat sich jedoch abgezeichnet, dass die aus planerischer Sicht grundsätzlich geeigneten Potenzialflächen 1 bis 3 aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind, relevante artenschutzrechtliche, ökologische und immissionsschutzrechtliche Restriktionen vorliegen und die Flächen auch von den potenziellen Betreibern als nicht konkurrenzfähig eingeschätzt wurden.

Über die Potenzialflächen 1 - 3 hinaus wurden deshalb alternative Prüfstandorte für die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots untersucht. Wie bereits im Jahr 2012 festgestellt wurde, befinden sich diese weiteren Prüfstandort in städtebaulich nicht integrierter bzw. teilintegrierter Lage im Stadtteil.

Da der benötigte Nahversorgungsstandort aus den vorgenannten Gründen nicht auf den Potenzialflächen 1 - 3 realisiert werden konnte, wurde deshalb nach jahrelanger Standortsuche und nach erfolgter Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte die bauliche Entwicklung der östlich der Berggeiststraße gelegenen Flächen beschlossen. Die Flächen befinden sich zu den Wohn- und Mischgebieten in räumlicher Randlage, sind jedoch ein grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche an der Schnittstelle zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist die Fläche überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling geändert werden soll. Am 16.03.2016 wurde deshalb vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Beschluss für die 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ gefasst und anschließend das Änderungsverfahren eingeleitet.

Ziel dieser FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung an der Berggeiststraße. Wie bereits erläutert, kann durch die Etablierung der neuen Einzelhandelsnutzung am Standort Berggeiststraße die Versorgung im Stadtteil Berzdorf deutlich verbessert und auch die bestehende wohnortnahe Infrastruktur nachhaltig gestärkt und gesichert werden.

## 2 Erläuterungen zum Plangebiet

### 2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das im Stadtteil Berzdorf gelegene ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst mehrere östlich an die Berggeiststraße angrenzende Flurstücke. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss (vgl. Abb. 1) wurde der Geltungsbereich im Rahmen der Vorentwurfsphase im Nordosten geringfügig vergrößert und im südlichen Bereich verkleinert (vgl. Abb. 2). Die im Nordosten befindlichen wurden in den FNP-Änderungsbereich einbezogen, da hier neben einer Wegeverbindung auch Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind. Die Flächen im Süden wurden aus dem Plangebiet herausgenommen, da hier gewerbliche Nutzungen geplant sind. Dies entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wesseling, so dass hier keine geänderte Darstellung erforderlich ist.



Abb. 1: Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.03.2016



Abb. 2: Aktualisierter Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“

### 2.1.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist trotz der in den 1990er Jahren erfolgten Ausweisung eines Gewerbegebiets bislang unbebaut und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen werden als Fußwegeverbindung zwischen den östlichen Misch- und Wohngebieten sowie der Berggeiststraße genutzt.

### 2.1.2 Bebauungsstruktur

Östlich des Plangebiets befinden sich im Bereich Pappel- und Espenweg mehrgeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise sowie in der Hitzeler Straße zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Westlich des Plangebiets sind jenseits der Berggeiststraße gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Garagenhof.

### 2.1.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und wird durch die Berggeiststraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Berggeiststraße mündet südlich des Plangebiets in den Kreisverkehr Brühler Straße (L 184) / Berggeiststraße / Hauptstraße. Die klassifizierte Brühler Straße verbindet die Städte Wesseling und Brühl und

quert auf der Höhe der Anschlussstelle „Brühl-Ost“ die Autobahn 553 sowie die Stadtgrenze. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von rund 150 m im Erlenweg.

#### 2.1.4 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können je nach Bedarf ausgebaut werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Berggeiststraße eingeleitet werden, da zumindest für das Schmutzwasser noch die erforderlichen Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Die Kapazitätsreserven im vorhandenen Kanalnetz sind jedoch begrenzt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufgrund dieser fehlenden Reserven sowie der guten Versickerungseigenschaften des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs der Versickerung zugeführt werden muss. Hierbei sind auch die allgemeinen Vorgaben des § 44 Abs. 2 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) i. V. m § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen, die eine Versickerung, Verrieselung und / oder Einleitung in eine Gewässer präferieren. Gemäß § 44 Abs. 2 können die Gemeinden auch durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Derartige Festsetzungen können auch in Bebauungspläne aufgenommen werden. Im vorliegenden Fall sollen diese Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ aufgenommen werden.

Die erforderlichen Regenwasserversickerungsanlagen wie z. B. Gräben, Mulden und/ oder Rigolen sind im Zuge der weiteren Konkretisierung des Bauungs- und Entwässerungskonzepts auszuarbeiten und mit den zuständigen Fachämtern und Fachbehörden abzustimmen. Im Bebauungsplan wird zudem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die regelmäßig einen sehr positiven Einfluss auf die Abflussbeiwerte hat.

#### 2.1.5 Bodensituation und Topographie

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung wurden u. a. die Versickerungseigenschaften der im Änderungsbereich anstehenden Böden durch einen Versickerungsversuch überprüft. Im Ergebnis ergibt sich ein kf-Wert  $> 5 \times 10^{-6}$ , so dass eine Versickerung im Plangebiet realisierbar ist. Weiterhin kann ein Sicherheitsabstand von 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.

Das Plangebiet weist keine größeren Geländeversprünge auf und ist weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 60 m über Normalhöhenull (ü NHN). Bodenbelastungen durch frühere gewerblich oder industrielle Nutzungen oder auch Altablagerungen bestehen nicht.

#### 2.1.6 Richtfunktrasse

Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich zwei bestehende Richtfunkverbindungen. Der erforderliche Schutzabstand zwischen neuer Bebauung und bestehender Richtfunkstrecke ist unterschritten. Da die Oberkante der neuen Gebäude rund 25 m unterhalb der in der Stellungnahme genannten maximalen Bauhöhe von 42 m bleibt, gehen von der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Richtfunktrasse aus.

Um auch während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass keine Störungen im Bereich der Richtfunktrasse durch Baukräne und sonstige Baumaßnahmen erfolgen, wird die östlich des Plangebiets verlaufende Richtfunktrasse sowie der 24 m breite Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

### 3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

#### 3.1 Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan

Im neuen Landesentwicklungsplan NRW wird der Stadt Wesseling die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Weiterhin liegt die Stadt Wesseling im „Siedlungsraum“ (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen).

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der südöstliche Teil des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und der nordwestliche Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen einer Erstabstimmung signalisiert, dass der geplante Standort dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugerechnet wird und deshalb die Schaffung von Planungsrechten für einen großflächigen Einzelhandel durch Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht möglich ist. Die Bezirksregierung Köln hat jedoch angeregt, den aus dem Jahr 2007 stammenden „Masterplan Einzelhandel“ zu überarbeiten und auf die aktuelle Situation anzupassen.

Im Zusammenhang mit der im Jahr 2018 abgeschlossenen Überarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel haben sich die für den Stadtteil Berzdorf in den letzten Jahren festgestellten deutlichen Nahversorgungsdefizite bestätigt. Des Weiteren wurde für das geplante Einzelhandelsvorhaben auch eine Verträglichkeitsanalyse (Auswirkungsanalyse) erarbeitet. Aus dieser ergibt sich die Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 6.5-2 LEP NRW, da die Voraussetzungen für eine Darstellung großflächiger Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorliegen.

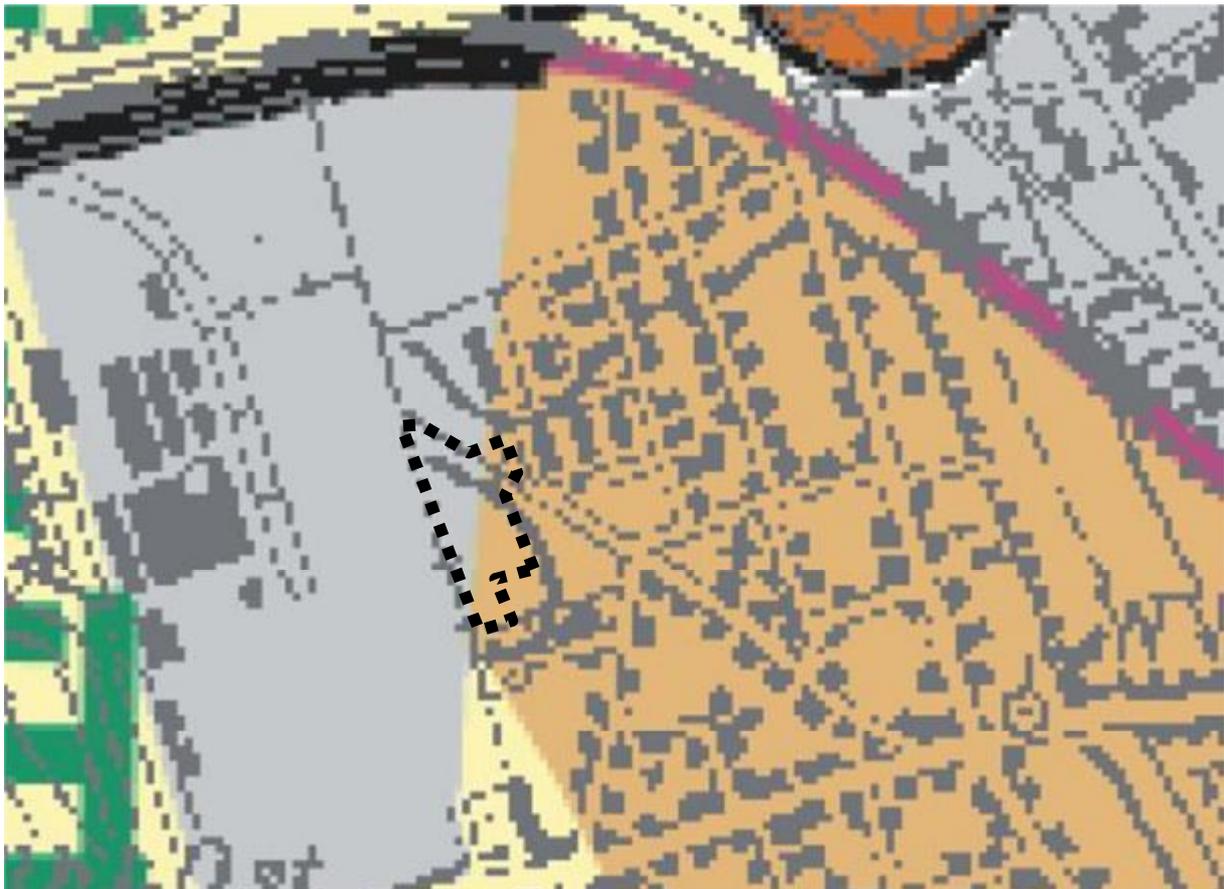


Abb. 3: Darstellung im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln



Abb. 4: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling

Diese Darstellungen stimmen nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der wirksame Flächennutzungsplan im Zuge der 66. FNP-Änderung geändert wird.

### 3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) sowie Ausgleichsflächen festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wurden u. a. innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Annexhandels ausgeschlossen. Da der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie derzeit nicht zulässig ist, wird der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ aufgestellt. Der Einleitungsbeschluss für das vormals vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde am 16.03.2016 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz gefasst. Da das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Baukonzept mit dem zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses geplanten Drogeriemarkt nicht umgesetzt werden konnte, wird nun für den neuen Nahversorgungsstandort ein Angebotsbauungsplan aufgestellt.

### 3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises stellt das Plangebiet als „Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplans“ dar und trifft für den Bereich keine weiteren Festsetzungen oder sonstige relevante Aussagen.

### 3.6 Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2007 liegt der geplante Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des Nahversorgungsbereiches Berzdorf. In diesem Fall ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausnahmsweise zulässig, wenn ein integrierter Standort vorhanden ist und der Lebensmittelmarkt der Versorgung des Gebiets dient und demzufolge eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling und der angrenzenden Kommunen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Gewerbegebiet „Am Langenacker“ kann der Standort als ein integrierter Standort angesehen werden.

Seitens der Bezirksregierung Köln wurde im Sommer 2016 eine Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel angeregt. Der Masterplan Einzelhandel Wesseling entspricht, den der hat

Die von der Stadt Wesseling beauftragte Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wurde vom Rat der Stadt Wesseling am 29.05.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet somit die grundlegende und strategische Basis für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet in den nächsten Jahren. Im Zuge der Fortschreibung wurde insbesondere überprüft, ob sich neue Erkenntnisse und Anforderungen im Hinblick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ergeben haben. Zudem wurde die Sortimentsliste einer Aktualisierung und Überprüfung unterzogen. Mit der nun vorliegenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel verfügt die Stadt Wesseling über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung des Hauptzentrums und der verschiedenen Nahversorgungszentren.

Im Hinblick auf den geplanten Nahversorgungsstandort in der Berggeiststraße wird im Bericht zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel festgestellt, dass der Stadtteil Berzdorf [...] aktuell deutliche Defizite in der räumlichen Nahversorgung aufweist. Eine entsprechende nahversorgungsbezogene Entwicklung könnte demnach diese Defizite beheben. Allerdings sind hierfür der Nachweis der Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens sowie der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Diese Nachweise werden unabhängig von der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel bearbeitet und im Rahmen einer eigenständigen städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse geprüft und bewertet. Unabhängig von dieser vorhabenbezogenen Bewertung [...] kann der Vorhabenstandort generell auch als Nahversorgungsstandort in Berzdorf ausgewiesen werden, da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort am Rand des Siedlungsbereichs von Berzdorf handelt und durch eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung die wohnortnahe Nahversorgung in Berzdorf, die aktuell insbesondere im nordwestlichen Siedlungsbereich nicht gegeben ist, gesichert und zukunftsfähig aufgestellt werden kann.

Unabhängig vom konkreten Vorhaben eignet sich der Standort somit für die Weiterentwicklung und / oder Herstellung und Sicherung der Nahversorgung in Berzdorf. Der Standort „NVS Berggeiststraße“ wird deshalb als Nahversorgungsstandort empfohlen. Als zu versorgender Bereich sind dem Nahversorgungsstandort Berggeiststraße der Stadtteil Berzdorf zuzuordnen, so dass der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich aktuell 4.961 Einwohner aufweist.

### 3.7 Weitere Fachplanungen

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der Planung im Plangebiet entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Änderungsverfahrens beteiligt.

## 4 Verfahren

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wird gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuchs parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ betrieben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 16.03.2016 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 13.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat am 13.09.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 27.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016, die Erörterung am 09.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung ist am 26.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde die erforderliche Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben. Zudem enthält diese Begründung eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.

## 5 Begründung der Planinhalte

Durch die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf zukünftig verbessert werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse einer Standortprüfung verschiedener potentieller Lagen und Standorte sollen die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling sind die im Änderungsbereich gelegenen Flächen jedoch überwiegend als Gewerbegebiet (GE) sowie kleinteilig als Grün- und Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellungen lassen die geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht zu, so dass der wirksame Flächennutzungsplan im Zuge der 66. FNP-Änderung geändert werden muss.

Im Rahmen dieser 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wird die Fläche im Änderungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „SO Nahversorgung - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente dargestellt.

Mit dieser Darstellung werden hieraus zu entwickelnde Festsetzungen eines Bebauungsplans vorbereitet, die ihrerseits die Grundlage für die Ansiedlung der bereits in der Darstellung des Flächennutzungsplans skizzierten Einzelhandelsnutzungen bilden. Wie erläutert, wird mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel einer deutlichen Verbesserung der aktuell defizitären Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf verfolgt. Hierbei wird zugleich bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durch die dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen sichergestellt, dass die anzusiedelnden Nutzungen einerseits die Nahversorgungssituation deutlich verbessern, andererseits die städtebauliche Verträglichkeit hinsichtlich der Zentrenstruktur und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling gewährleisten. Das Plangebiet wird entsprechend der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018 als Nahversorgungsstandort empfohlen und die für das Vorhaben erarbeitete Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung

mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und darüber hinaus den Vorgaben des überarbeiteten Masterplans Einzelhandel Wesseling entspricht, den der Rat der Stadt Wesseling am 29.05.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. So hält die Auswirkungsanalyse fest, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des Masterplans Einzelhandels Wesseling 2017 entspricht.

Weitere Einzelheiten zu den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018 finden sich unter Ziff. 3. 1 und 6.1 dieser Planbegründung.



Abb. 5: Geplante Darstellungen der 66. FNP-Änderung (Stand Juni 2018)

## 6 Konfliktbewältigung

### 6.1 Untersuchung der Auswirkungen und der Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen des Vorhabens geprüft und mit folgendem Ergebnis bewertet (Verf.: Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wesseling, Bergegeiststraße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund, 04. Juni 2018).

Das geplante Vorhaben führt im Stadtteil Berzdorf zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung und stellt für den Stadtteil den nächstgelegenen Standort des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels dar. Der Vorhabenstandort wird deshalb im fortgeschriebenen Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und ist somit für das geplante Vorhaben konzeptionell geeignet. Das Planvorhaben dient der Sicherung und Verbesserung sowie dem Ausbau der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung durch den Ausbau und die Ergänzung des Standortnetzes in Wesseling. Die Realisierung des Vorhabens führt bei der Beachtung der genannten Verkaufsflächenobergrenze zu keinen negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche. Weiterhin wird das Vorhaben als kongruent zu den Zielen 6.5-1, 6.5.2 und 6.5.3 des neuen Landesentwicklungsplans eingestuft. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von rund 150 m im Erlenweg. Der Standort weist damit eine gute verkehrliche Anbindung für den ÖPNV, den Kfz-Verkehr und perspektivisch eine sehr gute Anbindung für den Fuß- und Radverkehr auf. Das Vorhaben ist bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> des Lebensmittelvollsortimenters als städtebaulich verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und als kongruent zu den landesplanerischen und kommunalen Zielsetzungen einzustufen.

Um die Umsetzung der sich aus der Verträglichkeitsanalyse und dem Masterplan Einzelhandel Wesseling 2017 ergebenden Vorgaben zu gewährleisten, wird in die Planzeichnung der 66. FNP-Änderung eine entsprechende textliche Darstellung zur maximal zulässigen Größe der Verkaufsflächen aufgenommen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Bergegeiststraße“ zu berücksichtigen ist.

### 6.2 Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)

Die historische Stadtentwicklung in Wesseling wird durch mehrere großflächige Industriestandorte und -betriebe entlang des Rheins geprägt. Im Gegensatz zu Kommunen mit einem geringen Industriebesatz kommt deshalb in der Stadt Wesseling der Seveso-III-Richtlinie ein besonderes Augenmerk zu. Weiterhin stellen der in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerte Trennungsgrundsatz, insbesondere Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) und die zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) relevante Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes bei der Stadtentwicklung sowie der Bauleitplanung.

Gemäß Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie haben die Mitgliedsstaaten dafür zu sorgen, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre potenziellen Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie (a) die Ansiedlung neuer Betriebe, (b) Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Artikel 10 der Richtlinie und (c) neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie zum Beispiel Verkehrswege, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr und Wohngebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Maßnahmen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern und die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Des Weiteren müssen zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen und / oder besonders empfindlichen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleiben und bei bestehenden Betrieben zusätzlich technische Maßnahmen nach Artikel 5 Seveso-III-Richtlinie ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Ergänzend zur Seveso-III-Richtlinie besagt § 50 Satz 1 BImSchG, 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 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Frei-

zeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden können.

Sowohl Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie als auch § 50 Satz 1 BImSchG sind auf die vorliegende Bauleitplanung anwendbar, da Störfallbetriebe betroffen sind, die unter die genannten Richtlinien und § 50 Satz 1 BImSchG fallen. Zudem handelt es sich bei dem geplanten Projekt an der Berggeiststraße um eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung, die die potenziellen Auswirkungen eines schweren Unfalls vergrößern könnte. Die vorliegende Bauleitplanung „Berggeiststraße“ stellt des Weiteren eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG dar. Als Trägerin der Planungshoheit hat die Stadt Wesseling sowohl bei der aktuell begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet als auch bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen 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.

#### Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände

Zur Umsetzung dieser Vorgaben sind zunächst in einem ersten Schritt die angemessenen Sicherheitsabstände zu ermitteln. Stellt sich hierbei heraus, dass das Plangebiet innerhalb dieser Sicherheitsabstände liegt, so ist in einem zweiten Schritt im Rahmen der planerischen Abwägung zu ermitteln, ob die Sicherheitsabstände unterschritten werden können. Der Begriff des „angemessenen Sicherheitsabstandes“ ist zwar ein unbestimmter, aber auch ein aufgrund störfallspezifischer Faktoren technisch fachlich bestimmbarer Rechtsbegriff. Welcher Abstand im konkreten Fall „angemessen“ ist, ist jedoch weder im Unionsrecht noch im innerstaatlichen Recht geregelt und ist deshalb anhand des konkreten Einzelfalls zu prüfen.

Deshalb hat die Stadt Wesseling in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ein Gutachten beauftragt (Verf.: TÜV Nord), in dem stadtweit die Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG untersucht wurde. In diesem Rahmen hat der TÜV Nord im Stadtgebiet sieben Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG untersucht und in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung und den betroffenen Unternehmen die maßgeblichen Gefahrenpotenziale der Anlagen bestimmt sowie die ihnen zuzuweisenden angemessenen Sicherheitsabstände ermittelt. Von hoher Relevanz für die künftige Stadtentwicklung von Wesseling sind die gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Für die Betriebsbereiche der Evonik Degussa GmbH (Evonik) gilt bezogen auf den Referenzstoff Acrolein ein angemessener Abstand von 2.750 m. Hinsichtlich der Betriebsbereiche der Thermische Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) gilt ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein ein angemessener Abstand von 2.400 m. Aufgrund der ermittelten Radien werden rund 70 % des Wesseling Stadtgebiets von den durch die beiden Betriebe ausgelösten angemessenen Sicherheitsabständen abgedeckt.

#### 6.2.1 Konkretisierendes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Das TÜV Nord-Gutachten aus dem Dezember 2015 bildet die Grundlage für das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie. Das von der Stadtverwaltung zur Ermittlung der Wertungs- und Abwägungsspielräume erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept, das als Leitbild und Abwägungsgrundlage für die künftige Bauleitplanung und Vorhabengenehmigung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände dienen soll, stellt einen wesentlichen Beitrag zur planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Erarbeitung von Bebauungsplänen in der Stadt Wesseling dar.

Im Entwicklungskonzept werden die von der Seveso-III-Richtlinie betroffenen Flächen des Stadtgebiets (Flächen innerhalb der zuvor gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände) in unterschiedliche Planungszonen gegliedert. Das Plangebiet der 66. Änderung des Flächennutzungsplans liegt entsprechend der Zonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Seveso-III-Richtlinie im „Äußeren Planungsbereich B“. Dieser ist für die Ansiedlung aller schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. der Seveso-III-Richtlinie vorgesehen. Er bildet den

äußeren Übergangsbereich zu den Flächen des südlichen und westlichen Stadtgebiets, die außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche liegen und somit nicht unter den Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie fallen. Für den „Äußeren Planungsbereich B“ werden im Ausnahmefall keine Einschränkungen für schutzbedürftige Nutzungen angestrebt. Somit sind in Anbetracht der großen Entfernungen zu den Betriebsbereichen im Ausnahmefall sogar Nutzungen der Stufe 4, denen ein „besonderer Schutzstatus“ zugeordnet wird (Großveranstaltungen mit erheblichem Publikumsverkehr sowie regional/überregional bedeutsame Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) im „Äußeren Planungsbereich B“ möglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung nach der Systematik des Konzepts um eine Nutzung der Stufe 3 (hoher - aber nicht besonderer - Schutzstatus). Eine solche Nutzung ist im „Äußeren Planungsbereich B“ möglich.

#### 6.2.2 Abwägung der Belange des Störfallschutzes sowie sonstiger städtebaulicher, stadtfunktionaler und sozioökonomischer Belange

Von den genannten angemessenen Sicherheitsabständen für den Referenzstoff Acrolein wird auch der Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung erfasst, der im städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie dem „äußeren Planungsbereich B“ zugeordnet wird. Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand nicht eingehalten werden kann, ist deshalb zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger nicht störfallspezifischer Belange, insbesondere der städtebaulichen, stadtfunktionalen und soziokulturellen Faktoren, die für eine Realisierung des Projekts sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstands erfolgen kann und unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken vertretbar ist. Dies ist insofern geboten, da es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung um ein im weiteren Sinne öffentlich genutztes Gebäude gemäß Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie handelt. Da das vorliegende Plangebiet durch die ermittelten Sicherheitsabstände erfasst wird, ist dieser Umstand mit Blick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG in die Abwägung einzustellen.

Für die künftige Stadtentwicklung und geplante Entwicklungen von schutzwürdigen Nutzungen im Einzelfall, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung „Bergegeiststraße“, ist nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Durchführung verschiedener Prüfschritte sowie eine planerische Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange durch die planenden Kommune erforderlich. Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB ist zu gewährleisten, dass die Risiken einer geplanten Neuansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb angemessener Sicherheitsabstände bei der planerischen Abwägung der störfallrelevanten, städtebaulichen, stadtfunktionalen und sonstigen sozioökonomischen Belange sachgerecht gewürdigt werden. Wie bereits erläutert, ist in der räumlichen Planung dafür zu sorgen, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen den unter die vorgenannte 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“.

Hier ist zunächst Folgendes in den Blick zu nehmen: Würden die angemessenen Sicherheitsabstände im Fall der Stadt Wesseling in der Form interpretiert, dass eine Ansiedlung schutzbedürftiger Gebiete und Nutzungen i. S. d. Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie, die in hohem Maße innenstadtrelevant und/ oder wohngebietsprägend sind, künftig nicht mehr innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände realisiert werden könnte, so würde dies – angesichts des Umstands, dass 70 % des Wesselingener Stadtgebiets innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen – einem vollständigen Stillstand der innerstädtischen Entwicklung Wesselings gleich kommen. Die Stadtentwicklung wäre damit auf den „Bestandsschutz“ reduziert, was sich erheblich und sehr nachteilig auf die künftige Erfüllung der Daseinsvorsorgepflicht und die Attraktivität des Mittelzentrums auswirken würde. Eine solche Interpretation ist jedoch nicht im Sinne des Richtliniengebers. Dies hat auch die höchstrichterliche Rechtsprechung mit den Entscheidungen des EuGH vom 15.11.2011 (C-53/10) und des BVerwG vom 20.12.2012 (4 C 11.11) bereits für die Vorgängerregelung der Seveso-II-Richtlinie klargestellt.

Danach folgt aus der Pflicht zur Berücksichtigung des angemessenen Abstands keine Verpflichtung im Sinne eines „Verschlechterungsverbots“. Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie in planerischer Weise Rechnung zu tragen. Einen solchen Wertungsspielraum eröffnet die Richtlinie dann, wenn – wie vorliegend – nicht eine neue Gemengelage erstmalig geschaffen wird, sondern der angemessene Abstand bereits bisher durch Nutzungen nicht eingehalten wird. Mit Blick hierauf hat die Stadt Wesseling bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts die räumlich zu den Betriebsbereichen am nächsten liegenden, im Bestand vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie erfasst und eine „Nichttheranrückenslinie“ um die Störfallunternehmen gezogen. Innerhalb dieser ist die erstmalige Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung innerhalb des angemessenen Abstandes im Regelfall unzulässig, da ein angemessener Abstand, der bisher eingehalten ist, auch langfristig gewahrt bleiben soll. Außerhalb der „Nichttheranrückenslinie“ bestehen hingegen schon jetzt Gemengelagen. Hier ist auch das vorliegende Plangebiet verortet. Die in einer solchen Konstellation durch die Richtlinie eröffneten Wertungsspielräume sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung Teil des bauleitplanerischen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB), in dessen Rahmen der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) als Abwägungsdirektive zu beachten ist. Den kommunalen Planungsträgern werden im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) somit durchaus Wertungs- und Abwägungsspielräume zugestanden. So können als Ergebnis der Abwägung die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände unterschritten werden, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige nicht störfallspezifische Belange – insbesondere solche sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Art ("sozioökonomische Faktoren") – hierfür sprechen.

### 6.2.3 Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange

Da im Plangebiet ein Vollsortimenter und ggf. ergänzende gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen, sind neben dem materiellen Wert der Immobilie und der Waren auch die Aspekte der Gesundheitsvorsorge bei den Beschäftigten und den Kunden zu berücksichtigen. Gemäß den pauschalierenden Angaben in der Verkehrsuntersuchung ist mit folgenden hoch angesetzten Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Für den Lebensmittelmarkt wurden 30 Beschäftigte angesetzt und für die Shops im Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes 9. Täglich ist im Schnitt mit 1.926 Kunden im Lebensmittelmarkt, mit 375 Kundenbesuchen bei den Shops (hierbei dürfte es sich regelmäßig auch um Kunden des Lebensmittelmarktes handeln) zu rechnen. Da es sich hierbei um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel handelt, kommen die Kunden überwiegend aus dem Stadtteil Berzdorf, der ebenfalls innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände für den Referenzstoff Acrolein liegt. Im Umkehrschluss heißt dies, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt, da aufgrund der geringen Zentralität der geplanten Einzelhandelsnutzungen keine zusätzlichen Bevölkerungsgruppen aus weiter entfernten Wohnstandorten das Plangebiet ansteuern werden. Das bestehende Unfallrisiko und die ggf. daraus resultierenden Folgen erhöhen sich durch die Planung nicht wesentlich.

Im Übrigen sprechen auch jenseits der Ausführungen des vorgenannten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im vorliegenden Planverfahren überwiegende sozioökonomische Faktoren für die Planänderung. So wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, die erheblichen Defizite der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf zu beheben. Hiermit sind sowohl die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile als auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angesprochen. Zugleich wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Nahversorgungssituation in einer Art und Weise verbessert wird, die den Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Bereichen der Stadt Wesseling Rechnung trägt. In der Gesamtschau der aufgezeigten Belange und ihrer planerischen Abwägung ergibt sich, dass die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall gegenüber den erläuterten sozioökonomischen und stadtfunktionalen Belangen zurücktreten und demzufolge unterschritten werden können.

Sollte sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Erforderlichkeit von besonderen Schutzmaßnahmen für den betroffenen Personenkreis ergeben, sind diese im Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ festzusetzen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 6.3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz, ggf. aber auch andere Immissionen. Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln / Bonn, der räumlichen Nähe zur Berggeiststraße sowie zu den westlich gelegenen Gewerbenutzungen ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sowie der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit gewerblichen Liefer- und privaten Kundenverkehren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: ACCON Köln GmbH) in Auftrag gegeben.

Auf der Grundlage der aktuellen Planung sowie der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der durch das Vorhaben am höchsten belasteten Mischgebietsbebauung untersucht. Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung hat sich gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umgesetzt werden kann. Neben einigen haus- und kühltechnischen Optimierungen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich des Kundenparkplatzes auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls, einer Wand oder einer Wall- / Wandkombination erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind in den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Detaillierung der Planung sind neben den baulichen Details (Anordnung Kühlanlagen, Lage der Einkaufswagenboxen etc.) die erforderlichen Höhen der aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie die weitere Ausführung zu prüfen und im Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ konkret festzusetzen.

### 6.4 Verkehrsabläufe und -sicherheit

Für die weitere Realisierung des Vorhabens wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit des nahegelegenen Kreisverkehrs Brühler Straße (L 184) / Berggeiststraße / Hauptstraße und die Anbindungssituation an der Berggeiststraße untersucht (Verf.: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ in Wesseling-Berzdorf Bochum, November 2018).

Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf sowohl am Knotenpunkt Brühler Straße / Hauptstraße / Berggeiststraße als auch an der Anbindung des Vorhabens an die Berggeiststraße im Prognosefall 2030 gewährleistet werden kann. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist das Vorhaben somit realisierbar.

## 7 Umweltprüfung und -bericht

Zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wurde durch das Büro plan<sup>1</sup> Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zusammengefasst.

Das Plangebiet ist aufgrund der rechtswirksamen Bauleitplanung bereits für gewerbliche Nutzungen in den Siedlungsbereich der Stadt Wesseling einbezogen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden also keine bisherigen Freiflächen für eine bauliche Nutzung herangezogen, sondern bereits planungsrechtlich gesicherte Bauflächen überplant.

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wird zudem ein landschaftsplanerisches Konzept erarbeitet, das die folgenden planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung und der Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung sowie den Planungsvorgaben aus den Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans ableiten
- Maßnahmen, die sich der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben.

Die Kompensationsmaßnahmen werden über zeichnerische Festsetzungen und / oder durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gesichert.

### Nullvariante und verbleibende Beeinträchtigungen

Bei Unterbleiben der vorliegenden Planungen behalten die Festsetzungen und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" ihre Gültigkeit. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch bei der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung einer Sonderbaufläche“ nicht zu vermeiden. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" führt voraussichtlich zu einer Verkleinerung des Anteils der nicht überbaubaren Flächen. Da die neuen Gebäude jedoch mit begrünten Dächern geplant werden und das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert werden muss, können zusätzliche Reduzierungen bei der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen) leiten sich ab aus dem landschaftsplanerischen Konzept zur Eingrünung des Plangebiets und zur geplanten Gestaltung der Fuß- und Radwege. Mit dieser landschaftsverträglichen Ortsrandgestaltung und Eingrünung kann ein verträglicher Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche erreicht werden. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild verbleiben.

#### Überschlägige Bewertung des Eingriffs

Die Bewertung erfolgt für die vorgesehenen Nutzungsdarstellungen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans, um so den Kompensationsbedarf für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung besser einschätzen zu können. Für die Bewertung des Bestands sind die planerisch zulässigen Flächennutzungen des wirksamen Flächennutzungsplans als Bestand anzusetzen. Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen sind überwiegend als Gewerbegebiet (GE), eine kleinere Teilfläche im nordöstlichen Plangebiet als Grünfläche, eine weitere schmale angrenzende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der lediglich kleinflächigen Überplanung von Grünflächen sind mit der geplanten Darstellung als Sonderbaufläche „Großflächiger und Einzelhandel“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) das sogenannte LANUV-Verfahren (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV, März 2008) eingesetzt. Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff gemäß dieser Bewertungsmethode lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren. Im Zuge der Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung können sich daraus bezüglich der Maßnahmen und Bewertungen noch Änderungen ergeben. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

## 8 Artenschutzbelange

Vorsorglich wurde anhand eines artenschutzrechtlichen Gutachtens überprüft, ob - und falls dies der Fall ist - bei welchen Arten in welchem Umfang artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auftreten könnten (Verf.: Kölner Büro für Faunistik, Köln, März 2016). Für die potenziell vorkommenden prüfrelevanten Arten erfolgt anschließend eine Einschätzung, ob vorhabenbedingte Wirkfaktoren zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen können. Weiterhin wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Beschränkung von Eingriffen in Vegetationsflächen und -strukturen) benannt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich sind. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben bei Beachtung dieser Maßnahmen zur Tötungsvermeidung zulässig. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## 9 Kosten für die Stadt Wesseling

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planung, Vermessung, Baugrund- und Bodengutachten, Artenschutzgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wesseling entstehen durch die Planung sowie durch die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

## 10 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine in der Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und auch keine archäologischen Fundstellen bekannt.

## 11 Richtfunkverbindung

Östlich des Plangebiets verläuft eine derzeit von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunkverbindung. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen entlang der Richtfunktrasse (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 42 m nicht überschreiten. Der Schutzstreifen um die Mittellinie des Kinks beträgt +/- 12 m (Trassenbreite). Alle geplanten Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

## 12 Fachgutachten

Folgende Gutachten wurden im Zusammenhang mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet oder bei der Bearbeitung der Unterlagen herangezogen.

- Untersuchung der Artenschutzbelange, Kölner Büro für Faunistik, Köln, im März 2016
- Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, 19. März 2018
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen Edeka-Markt, Drogerie-Markt, Berggeiststraße, 50389 Wesseling, TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, 15. Juli 2015
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ der Stadt Wesseling, Accon Köln GmbH, Köln, 31.10.2018
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wesseling, Berggeiststraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 04. Juni 2018
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ in Wesseling-Berzdorf Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2018
- Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13), TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik, Dipl.-Ing. Jürgen Farsbotter, Dipl.-Ing. Sibylle Mayer, Essen, Dezember 2015

---

Diese Begründung (einschließlich Umweltbericht) gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 11.12.2018 festgestellten 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“.

Wesseling, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Erwin Esser  
Bürgermeister



# Begründung

## 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“

Stand

Feststellungsbeschluss

Auftragnehmer:  
pp a|s architekten stadtplaner GmbH  
Hörder Burgstraße 11  
44263 Dortmund

Stand: 05. November 2018

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Erläuterungen zum Plangebiet	5
2.1	Abgrenzung des Plangebiets	5
2.1.1	Vorhandene Nutzungen	6
2.1.2	Bebauungsstruktur	6
2.1.3	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	6
2.1.4	Ver- und Entsorgung	7
2.1.5	Bodensituation und Topographie	7
2.1.6	Richtfunktrasse	7
3	Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	8
3.1	Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan	8
3.2	Landesplanerische Anfrage	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Bebauungspläne	10
3.5	Landschaftsplan	10
3.6	Masterplan Einzelhandel	10
3.7	Weitere Fachplanungen	11
4	Verfahren	11
5	Begründung der Planinhalte	11
6	Konfliktbewältigung	13
6.1	Untersuchung der Auswirkungen und der Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO	13
6.2	Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)	13
6.2.1	Konkretisierendes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie	14
6.2.2	Abwägung der Belange des Störfallschutzes sowie sonstiger städtebaulicher, stadtfunktionaler und sozioökonomischer Belange	15
6.2.3	Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange	16
6.3	Immissionsschutz	17
6.4	Verkehrsabläufe und -sicherheit	17
7	Umweltprüfung und -bericht	17
8	Artenschutzbelange	18

---

9	Kosten für die Stadt Wesseling	18
10	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	19
11	Richtfunkverbindung	19
12	Fachgutachten	19

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Seit der Schließung eines Lebensmittelmarktes an der Brühler Straße hat sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf erheblich verschlechtert. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs müssen die Bewohner des Stadtteils lange Wege in Kauf nehmen. Entsprechend hat sich auch die fußläufige Erreichbarkeit der verbliebenen Einkaufsmöglichkeiten deutlich verschlechtert, was vor allem für weniger mobile Bevölkerungsgruppen problematisch ist. Zudem führen die längeren Wege zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, da die Kunden zwangsläufig zu weiter entfernten Einzelhandelsstandorten ausweichen müssen. Seit einigen Jahren wird deshalb eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf angestrebt. Weiterhin soll auch aus stadtfunktionalen Gründen die Kaufkraft der Berzdorfer Bevölkerung vor Ort gehalten und Kaufkraftabflüsse in weiter entfernte Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Ein zentraler Baustein ist hierbei die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters, in dem die Bevölkerung Einkäufe des täglichen Bedarfs tätigen kann.

Da der Stadtteil Berzdorf bereits seit vielen Jahren über kein hinreichendes Nahversorgungsangebot verfügt, wurde deshalb bereits im Jahr 2012 eine verwaltungsinterne Standortprüfung zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf durchgeführt. Innerhalb des Stadtteils haben sich in einem ersten Schritt drei Potenzialflächen angeboten:

- Hauptstraße / Kapellenweg (Potenzialfläche 1)
- Hauptstraße / Am Helmshof / Bergerstraße (Potenzialfläche 2)
- Hagenstraße / Brühlerstraße / Hauptstraße (Potenzialfläche 3)

Bei der Prüfung der Potenzialflächen wurden Kriterien wie die planungsrechtliche Zulässigkeit, die Lage im Stadtteil, artenschutzrechtliche und ökologische Restriktionen, immissionsschutzrechtliche Belange, die verkehrliche Anbindung sowie die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit berücksichtigt und bewertet. Alle drei untersuchten Potenzialflächen eignen sich die für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in marktüblicher Größenordnung.

Im Zuge dieser Standortprüfung hat sich jedoch abgezeichnet, dass die aus planerischer Sicht grundsätzlich geeigneten Potenzialflächen 1 bis 3 aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind, relevante artenschutzrechtliche, ökologische und immissionsschutzrechtliche Restriktionen vorliegen und die Flächen auch von den potenziellen Betreibern als nicht konkurrenzfähig eingeschätzt wurden.

Über die Potenzialflächen 1 - 3 hinaus wurden deshalb alternative Prüfstandorte für die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots untersucht. Wie bereits im Jahr 2012 festgestellt wurde, befinden sich diese weiteren Prüfstandort in städtebaulich nicht integrierter bzw. teilintegrierter Lage im Stadtteil.

Da der benötigte Nahversorgungsstandort aus den vorgenannten Gründen nicht auf den Potenzialflächen 1 - 3 realisiert werden konnte, wurde deshalb nach jahrelanger Standortsuche und nach erfolgter Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte die bauliche Entwicklung der östlich der Berggeiststraße gelegenen Flächen beschlossen. Die Flächen befinden sich zu den Wohn- und Mischgebieten in räumlicher Randlage, sind jedoch ein grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche an der Schnittstelle zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist die Fläche überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling geändert werden soll. Am 16.03.2016 wurde deshalb vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Beschluss für die 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ gefasst und anschließend das Änderungsverfahren eingeleitet.

Ziel dieser FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung an der Berggeiststraße. Wie bereits erläutert, kann durch die Etablierung der neuen Einzelhandelsnutzung am Standort Berggeiststraße die Versorgung im Stadtteil Berzdorf deutlich verbessert und auch die bestehende wohnortnahe Infrastruktur nachhaltig gestärkt und gesichert werden.





quert auf der Höhe der Anschlussstelle „Brühl-Ost“ die Autobahn 553 sowie die Stadtgrenze. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von rund 150 m im Erlenweg.

#### 2.1.4 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können je nach Bedarf ausgebaut werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Berggeiststraße eingeleitet werden, da zumindest für das Schmutzwasser noch die erforderlichen Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Die Kapazitätsreserven im vorhandenen Kanalnetz sind jedoch begrenzt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufgrund dieser fehlenden Reserven sowie der guten Versickerungseigenschaften des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs der Versickerung zugeführt werden muss. Hierbei sind auch die allgemeinen Vorgaben des § 44 Abs. 2 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) i. V. m § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen, die eine Versickerung, Verrieselung und / oder Einleitung in eine Gewässer präferieren. Gemäß § 44 Abs. 2 können die Gemeinden auch durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Derartige Festsetzungen können auch in Bebauungspläne aufgenommen werden. Im vorliegenden Fall sollen diese Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ aufgenommen werden.

Die erforderlichen Regenwasserversickerungsanlagen wie z. B. Gräben, Mulden und/ oder Rigolen sind im Zuge der weiteren Konkretisierung des Bebauungs- und Entwässerungskonzepts auszuarbeiten und mit den zuständigen Fachämtern und Fachbehörden abzustimmen. Im Bebauungsplan wird zudem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die regelmäßig einen sehr positiven Einfluss auf die Abflussbeiwerte hat.

#### 2.1.5 Bodensituation und Topographie

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung wurden u. a. die Versickerungseigenschaften der im Änderungsbereich anstehenden Böden durch einen Versickerungsversuch überprüft. Im Ergebnis ergibt sich ein kf-Wert  $> 5 \times 10^{-6}$ , so dass eine Versickerung im Plangebiet realisierbar ist. Weiterhin kann ein Sicherheitsabstand von 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.

Das Plangebiet weist keine größeren Geländeversprünge auf und ist weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 60 m über Normalhöhenull (ü NHN). Bodenbelastungen durch frühere gewerblich oder industrielle Nutzungen oder auch Altablagerungen bestehen nicht.

#### 2.1.6 Richtfunktrasse

Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich zwei bestehende Richtfunkverbindungen. Der erforderliche Schutzabstand zwischen neuer Bebauung und bestehender Richtfunkstrecke ist unterschritten. Da die Oberkante der neuen Gebäude rund 25 m unterhalb der in der Stellungnahme genannten maximalen Bauhöhe von 42 m bleibt, gehen von der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Richtfunktrasse aus.

Um auch während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass keine Störungen im Bereich der Richtfunktrasse durch Baukräne und sonstige Baumaßnahmen erfolgen, wird die östlich des Plangebiets verlaufende Richtfunktrasse sowie der 24 m breite Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

### 3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

#### 3.1 Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan

Im neuen Landesentwicklungsplan NRW wird der Stadt Wesseling die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Weiterhin liegt die Stadt Wesseling im „Siedlungsraum“ (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen).

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der südöstliche Teil des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und der nordwestliche Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen einer Erstabstimmung signalisiert, dass der geplante Standort dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugerechnet wird und deshalb die Schaffung von Planungsrechten für einen großflächigen Einzelhandel durch Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht möglich ist. Die Bezirksregierung Köln hat jedoch angeregt, den aus dem Jahr 2007 stammenden „Masterplan Einzelhandel“ zu überarbeiten und auf die aktuelle Situation anzupassen.

Im Zusammenhang mit der im Jahr 2018 abgeschlossenen Überarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel haben sich die für den Stadtteil Berzdorf in den letzten Jahren festgestellten deutlichen Nahversorgungsdefizite bestätigt. Des Weiteren wurde für das geplante Einzelhandelsvorhaben auch eine Verträglichkeitsanalyse (Auswirkungsanalyse) erarbeitet. Aus dieser ergibt sich die Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 6.5-2 LEP NRW, da die Voraussetzungen für eine Darstellung großflächiger Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorliegen.

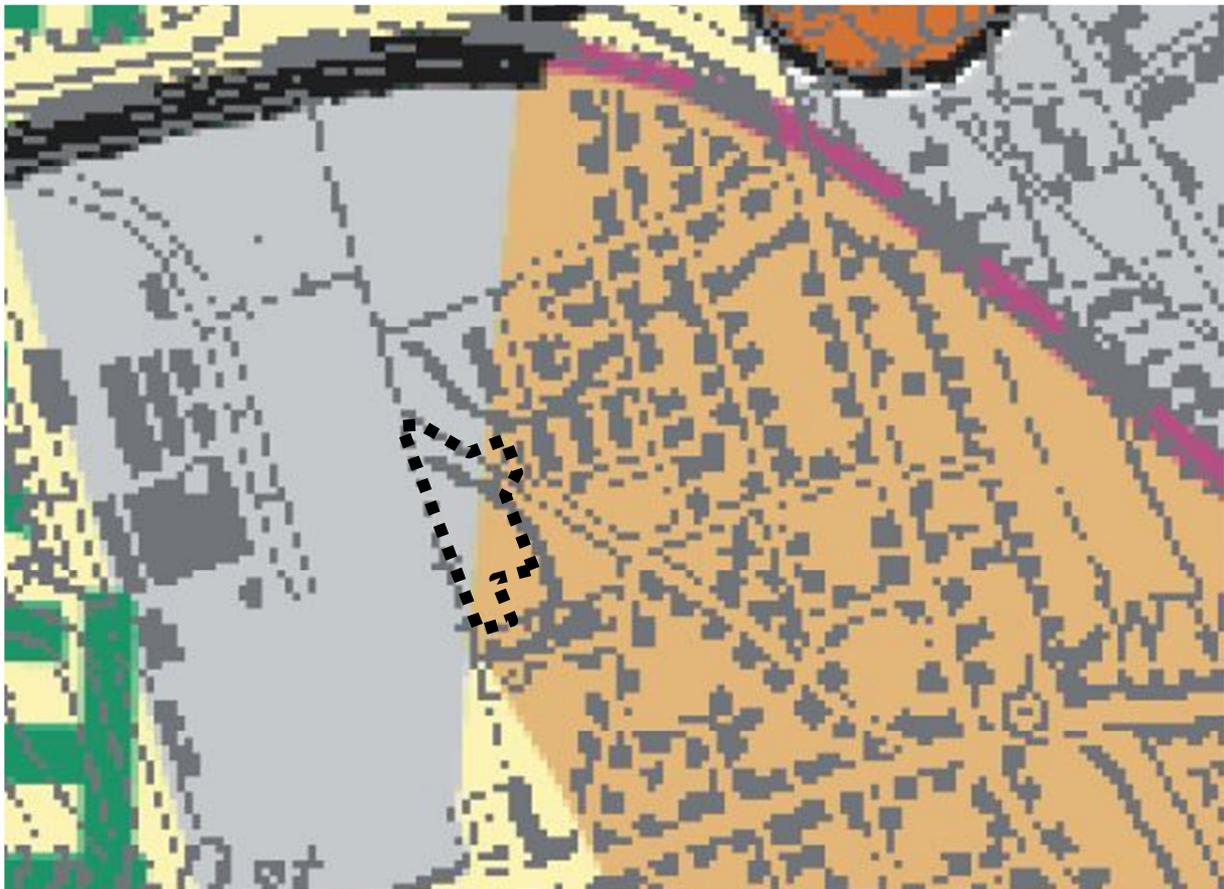


Abb. 3: Darstellung im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

### 3.2 Landesplanerische Anfrage

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung muss die Gemeinde bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde anfragen, welche übergeordneten Ziele für den Planungsbereich bestehen. Für das vorliegende Planverfahren wurde deshalb eine Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

Seitens der Bezirksregierung wird per Schreiben vom 07. August 2018 bestätigt, dass die 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling werden die im Änderungsbereich gelegenen Flächen überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Eine kleinere Teilfläche im nordöstlichen Plangebiet ist als Grünfläche dargestellt, eine weitere schmale angrenzende Fläche als Wohnbaufläche.

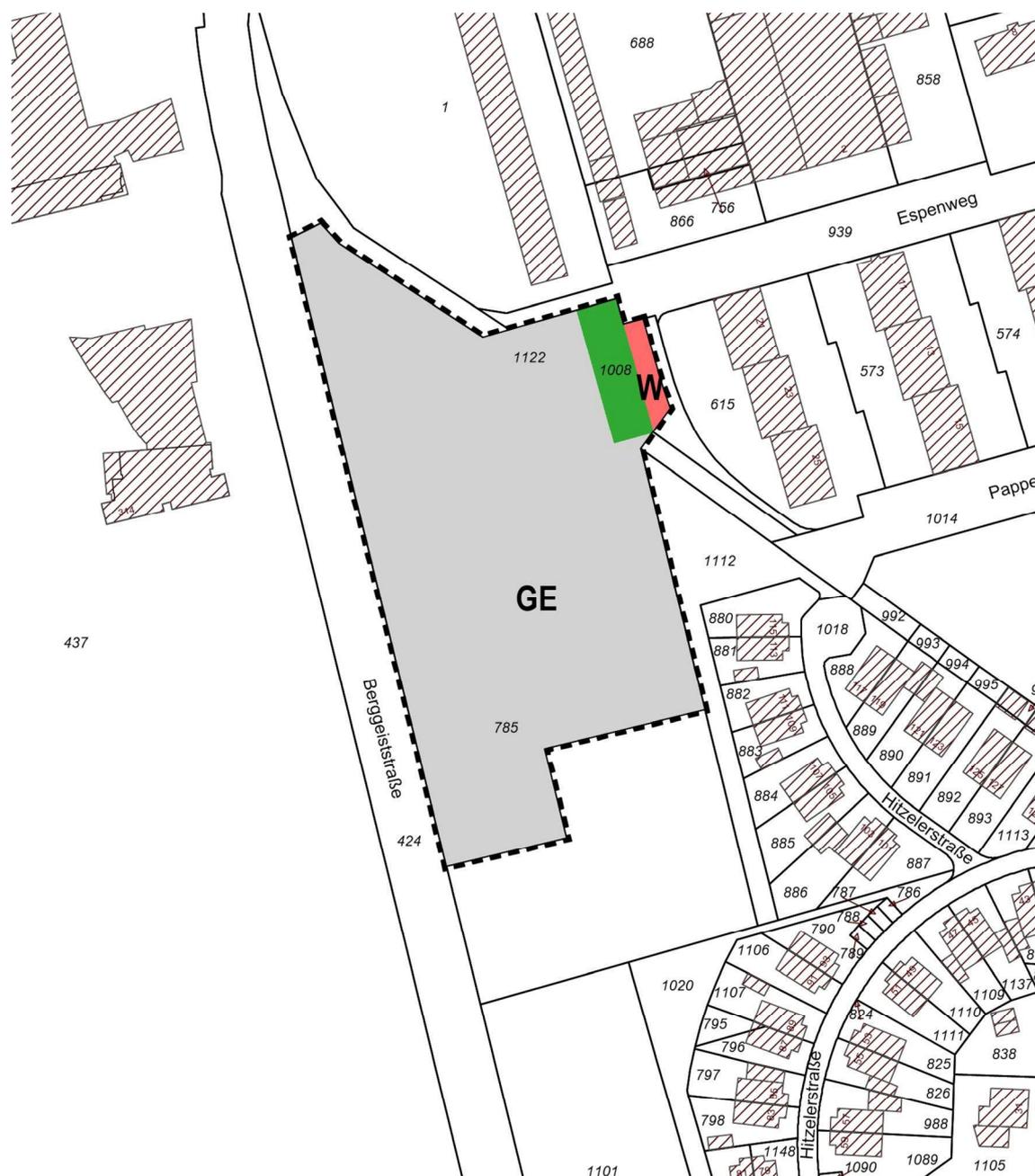


Abb. 4: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling

Diese Darstellungen stimmen nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der wirksame Flächennutzungsplan im Zuge der 66. FNP-Änderung geändert wird.

### 3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) sowie Ausgleichsflächen festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wurden u. a. innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Annexhandels ausgeschlossen. Da der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie derzeit nicht zulässig ist, wird der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ aufgestellt. Der Einleitungsbeschluss für das vormals vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde am 16.03.2016 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz gefasst. Da das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Baukonzept mit dem zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses geplanten Drogeriemarkt nicht umgesetzt werden konnte, wird nun für den neuen Nahversorgungsstandort ein Angebotsbauungsplan aufgestellt.

### 3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises stellt das Plangebiet als „Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplans“ dar und trifft für den Bereich keine weiteren Festsetzungen oder sonstige relevante Aussagen.

### 3.6 Masterplan Einzelhandel

Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2007 liegt der geplante Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des Nahversorgungsbereiches Berzdorf. In diesem Fall ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausnahmsweise zulässig, wenn ein integrierter Standort vorhanden ist und der Lebensmittelmarkt der Versorgung des Gebiets dient und demzufolge eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling und der angrenzenden Kommunen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Gewerbegebiet „Am Langenacker“ kann der Standort als ein integrierter Standort angesehen werden.

Seitens der Bezirksregierung Köln wurde im Sommer 2016 eine Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel angeregt. Der Masterplan Einzelhandel Wesseling entspricht, den der hat

Die von der Stadt Wesseling beauftragte Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wurde vom Rat der Stadt Wesseling am 29.05.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet somit die grundlegende und strategische Basis für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet in den nächsten Jahren. Im Zuge der Fortschreibung wurde insbesondere überprüft, ob sich neue Erkenntnisse und Anforderungen im Hinblick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ergeben haben. Zudem wurde die Sortimentsliste einer Aktualisierung und Überprüfung unterzogen. Mit der nun vorliegenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel verfügt die Stadt Wesseling über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung des Hauptzentrums und der verschiedenen Nahversorgungszentren.

Im Hinblick auf den geplanten Nahversorgungsstandort in der Berggeiststraße wird im Bericht zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel festgestellt, dass der Stadtteil Berzdorf [...] aktuell deutliche Defizite in der räumlichen Nahversorgung aufweist. Eine entsprechende nahversorgungsbezogene Entwicklung könnte demnach diese Defizite beheben. Allerdings sind hierfür der Nachweis der Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens sowie der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Diese Nachweise werden unabhängig von der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel bearbeitet und im Rahmen einer eigenständigen städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse geprüft und bewertet. Unabhängig von dieser vorhabenbezogenen Bewertung [...] kann der Vorhabenstandort generell auch als Nahversorgungsstandort in Berzdorf ausgewiesen werden, da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort am Rand des Siedlungsbereichs von Berzdorf handelt und durch eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung die wohnortnahe Nahversorgung in Berzdorf, die aktuell insbesondere im nordwestlichen Siedlungsbereich nicht gegeben ist, gesichert und zukunftsfähig aufgestellt werden kann.

Unabhängig vom konkreten Vorhaben eignet sich der Standort somit für die Weiterentwicklung und / oder Herstellung und Sicherung der Nahversorgung in Berzdorf. Der Standort „NVS Berggeiststraße“ wird deshalb als Nahversorgungsstandort empfohlen. Als zu versorgender Bereich sind dem Nahversorgungsstandort Berggeiststraße der Stadtteil Berzdorf zuzuordnen, so dass der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich aktuell 4.961 Einwohner aufweist.

### 3.7 Weitere Fachplanungen

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der Planung im Plangebiet entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Änderungsverfahrens beteiligt.

## 4 Verfahren

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wird gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuchs parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ betrieben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 16.03.2016 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 13.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat am 13.09.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 27.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016, die Erörterung am 09.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung ist am 26.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde die erforderliche Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben. Zudem enthält diese Begründung eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.

## 5 Begründung der Planinhalte

Durch die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf zukünftig verbessert werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse einer Standortprüfung verschiedener potentieller Lagen und Standorte sollen die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling sind die im Änderungsbereich gelegenen Flächen jedoch überwiegend als Gewerbegebiet (GE) sowie kleinteilig als Grün- und Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellungen lassen die geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht zu, so dass der wirksame Flächennutzungsplan im Zuge der 66. FNP-Änderung geändert werden muss.

Im Rahmen dieser 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wird die Fläche im Änderungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „SO Nahversorgung - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>; davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente dargestellt.

Mit dieser Darstellung werden hieraus zu entwickelnde Festsetzungen eines Bebauungsplans vorbereitet, die ihrerseits die Grundlage für die Ansiedlung der bereits in der Darstellung des Flächennutzungsplans skizzierten Einzelhandelsnutzungen bilden. Wie erläutert, wird mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel einer deutlichen Verbesserung der aktuell defizitären Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf verfolgt. Hierbei wird zugleich bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durch die dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen sichergestellt, dass die anzusiedelnden Nutzungen einerseits die Nahversorgungssituation deutlich verbessern, andererseits die städtebauliche Verträglichkeit hinsichtlich der Zentrenstruktur und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling gewährleisten. Das Plangebiet wird entsprechend der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018 als Nahversorgungsstandort empfohlen und die für das Vorhaben erarbeitete Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung

mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und darüber hinaus den Vorgaben des überarbeiteten Masterplans Einzelhandel Wesseling entspricht, den der Rat der Stadt Wesseling am 29.05.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. So hält die Auswirkungsanalyse fest, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des Masterplans Einzelhandels Wesseling 2017 entspricht.

Weitere Einzelheiten zu den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018 finden sich unter Ziff. 3. 1 und 6.1 dieser Planbegründung.



Abb. 5: Geplante Darstellungen der 66. FNP-Änderung (Stand Juni 2018)

## 6 Konfliktbewältigung

### 6.1 Untersuchung der Auswirkungen und der Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen des Vorhabens geprüft und mit folgendem Ergebnis bewertet (Verf.: Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wesseling, Bergegeiststraße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund, 04. Juni 2018).

Das geplante Vorhaben führt im Stadtteil Berzdorf zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung und stellt für den Stadtteil den nächstgelegenen Standort des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels dar. Der Vorhabenstandort wird deshalb im fortgeschriebenen Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und ist somit für das geplante Vorhaben konzeptionell geeignet. Das Planvorhaben dient der Sicherung und Verbesserung sowie dem Ausbau der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung durch den Ausbau und die Ergänzung des Standortnetzes in Wesseling. Die Realisierung des Vorhabens führt bei der Beachtung der genannten Verkaufsflächenobergrenze zu keinen negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche. Weiterhin wird das Vorhaben als kongruent zu den Zielen 6.5-1, 6.5.2 und 6.5.3 des neuen Landesentwicklungsplans eingestuft. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von rund 150 m im Erlenweg. Der Standort weist damit eine gute verkehrliche Anbindung für den ÖPNV, den Kfz-Verkehr und perspektivisch eine sehr gute Anbindung für den Fuß- und Radverkehr auf. Das Vorhaben ist bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> des Lebensmittelvollsortimenters als städtebaulich verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und als kongruent zu den landesplanerischen und kommunalen Zielsetzungen einzustufen.

Um die Umsetzung der sich aus der Verträglichkeitsanalyse und dem Masterplan Einzelhandel Wesseling 2017 ergebenden Vorgaben zu gewährleisten, wird in die Planzeichnung der 66. FNP-Änderung eine entsprechende textliche Darstellung zur maximal zulässigen Größe der Verkaufsflächen aufgenommen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Bergegeiststraße“ zu berücksichtigen ist.

### 6.2 Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)

Die historische Stadtentwicklung in Wesseling wird durch mehrere großflächige Industriestandorte und -betriebe entlang des Rheins geprägt. Im Gegensatz zu Kommunen mit einem geringen Industriebesatz kommt deshalb in der Stadt Wesseling der Seveso-III-Richtlinie ein besonderes Augenmerk zu. Weiterhin stellen der in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerte Trennungsgrundsatz, insbesondere Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) und die zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) relevante Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes bei der Stadtentwicklung sowie der Bauleitplanung.

Gemäß Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie haben die Mitgliedsstaaten dafür zu sorgen, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre potenziellen Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie (a) die Ansiedlung neuer Betriebe, (b) Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Artikel 10 der Richtlinie und (c) neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie zum Beispiel Verkehrswege, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr und Wohngebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Maßnahmen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern und die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Des Weiteren müssen zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen und / oder besonders empfindlichen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleiben und bei bestehenden Betrieben zusätzlich technische Maßnahmen nach Artikel 5 Seveso-III-Richtlinie ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Ergänzend zur Seveso-III-Richtlinie besagt § 50 Satz 1 BImSchG, 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 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Frei-

zeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden können.

Sowohl Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie als auch § 50 Satz 1 BImSchG sind auf die vorliegende Bauleitplanung anwendbar, da Störfallbetriebe betroffen sind, die unter die genannten Richtlinien und § 50 Satz 1 BImSchG fallen. Zudem handelt es sich bei dem geplanten Projekt an der Berggeiststraße um eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung, die die potenziellen Auswirkungen eines schweren Unfalls vergrößern könnte. Die vorliegende Bauleitplanung „Berggeiststraße“ stellt des Weiteren eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG dar. Als Trägerin der Planungshoheit hat die Stadt Wesseling sowohl bei der aktuell begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet als auch bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen 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.

#### **Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände**

Zur Umsetzung dieser Vorgaben sind zunächst in einem ersten Schritt die angemessenen Sicherheitsabstände zu ermitteln. Stellt sich hierbei heraus, dass das Plangebiet innerhalb dieser Sicherheitsabstände liegt, so ist in einem zweiten Schritt im Rahmen der planerischen Abwägung zu ermitteln, ob die Sicherheitsabstände unterschritten werden können. Der Begriff des „angemessenen Sicherheitsabstandes“ ist zwar ein unbestimmter, aber auch ein aufgrund störfallspezifischer Faktoren technisch fachlich bestimmbarer Rechtsbegriff. Welcher Abstand im konkreten Fall „angemessen“ ist, ist jedoch weder im Unionsrecht noch im innerstaatlichen Recht geregelt und ist deshalb anhand des konkreten Einzelfalls zu prüfen.

Deshalb hat die Stadt Wesseling in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ein Gutachten beauftragt (Verf.: TÜV Nord), in dem stadtweit die Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG untersucht wurde. In diesem Rahmen hat der TÜV Nord im Stadtgebiet sieben Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG untersucht und in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung und den betroffenen Unternehmen die maßgeblichen Gefahrenpotenziale der Anlagen bestimmt sowie die ihnen zuzuweisenden angemessenen Sicherheitsabstände ermittelt. Von hoher Relevanz für die künftige Stadtentwicklung von Wesseling sind die gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Für die Betriebsbereiche der Evonik Degussa GmbH (Evonik) gilt bezogen auf den Referenzstoff Acrolein ein angemessener Abstand von 2.750 m. Hinsichtlich der Betriebsbereiche der Thermische Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) gilt ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein ein angemessener Abstand von 2.400 m. Aufgrund der ermittelten Radien werden rund 70 % des Wesseling Stadtgebiets von den durch die beiden Betriebe ausgelösten angemessenen Sicherheitsabständen abgedeckt.

#### **6.2.1 Konkretisierendes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie**

Das TÜV Nord-Gutachten aus dem Dezember 2015 bildet die Grundlage für das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie. Das von der Stadtverwaltung zur Ermittlung der Wertungs- und Abwägungsspielräume erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept, das als Leitbild und Abwägungsgrundlage für die künftige Bauleitplanung und Vorhabengenehmigung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände dienen soll, stellt einen wesentlichen Beitrag zur planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Erarbeitung von Bebauungsplänen in der Stadt Wesseling dar.

Im Entwicklungskonzept werden die von der Seveso-III-Richtlinie betroffenen Flächen des Stadtgebiets (Flächen innerhalb der zuvor gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände) in unterschiedliche Planungszonen gegliedert. Das Plangebiet der 66. Änderung des Flächennutzungsplans liegt entsprechend der Zonierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Seveso-III-Richtlinie im „Äußeren Planungsbereich B“. Dieser ist für die Ansiedlung aller schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. der Seveso-III-Richtlinie vorgesehen. Er bildet den

äußeren Übergangsbereich zu den Flächen des südlichen und westlichen Stadtgebiets, die außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche liegen und somit nicht unter den Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie fallen. Für den „Äußeren Planungsbereich B“ werden im Ausnahmefall keine Einschränkungen für schutzbedürftige Nutzungen angestrebt. Somit sind in Anbetracht der großen Entfernungen zu den Betriebsbereichen im Ausnahmefall sogar Nutzungen der Stufe 4, denen ein „besonderer Schutzstatus“ zugeordnet wird (Großveranstaltungen mit erheblichem Publikumsverkehr sowie regional/überregional bedeutsame Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) im „Äußeren Planungsbereich B“ möglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung nach der Systematik des Konzepts um eine Nutzung der Stufe 3 (hoher - aber nicht besonderer – Schutzstatus). Eine solche Nutzung ist im „Äußeren Planungsbereich B“ möglich.

#### 6.2.2 Abwägung der Belange des Störfallschutzes sowie sonstiger städtebaulicher, stadtfunktionaler und sozioökonomischer Belange

Von den genannten angemessenen Sicherheitsabständen für den Referenzstoff Acrolein wird auch der Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung erfasst, der im städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie dem „äußeren Planungsbereich B“ zugeordnet wird. Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand nicht eingehalten werden kann, ist deshalb zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger nicht störfallspezifischer Belange, insbesondere der städtebaulichen, stadtfunktionalen und soziokulturellen Faktoren, die für eine Realisierung des Projekts sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstands erfolgen kann und unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken vertretbar ist. Dies ist insofern geboten, da es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung um ein im weiteren Sinne öffentlich genutztes Gebäude gemäß Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie handelt. Da das vorliegende Plangebiet durch die ermittelten Sicherheitsabstände erfasst wird, ist dieser Umstand mit Blick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG in die Abwägung einzustellen.

Für die künftige Stadtentwicklung und geplante Entwicklungen von schutzwürdigen Nutzungen im Einzelfall, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung „Bergegeiststraße“, ist nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Durchführung verschiedener Prüfschritte sowie eine planerische Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange durch die planenden Kommune erforderlich. Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB ist zu gewährleisten, dass die Risiken einer geplanten Neuansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb angemessener Sicherheitsabstände bei der planerischen Abwägung der störfallrelevanten, städtebaulichen, stadtfunktionalen und sonstigen sozioökonomischen Belange sachgerecht gewürdigt werden. Wie bereits erläutert, ist in der räumlichen Planung dafür zu sorgen, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen den unter die vorgenannte 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“.

Hier ist zunächst Folgendes in den Blick zu nehmen: Würden die angemessenen Sicherheitsabstände im Fall der Stadt Wesseling in der Form interpretiert, dass eine Ansiedlung schutzbedürftiger Gebiete und Nutzungen i. S. d. Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie, die in hohem Maße innenstadtrelevant und/ oder wohngebietsprägend sind, künftig nicht mehr innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände realisiert werden könnte, so würde dies – angesichts des Umstands, dass 70 % des Wesselingener Stadtgebiets innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen – einem vollständigen Stillstand der innerstädtischen Entwicklung Wesselings gleich kommen. Die Stadtentwicklung wäre damit auf den „Bestandsschutz“ reduziert, was sich erheblich und sehr nachteilig auf die künftige Erfüllung der Daseinsvorsorgepflicht und die Attraktivität des Mittelzentrums auswirken würde. Eine solche Interpretation ist jedoch nicht im Sinne des Richtliniengebers. Dies hat auch die höchstrichterliche Rechtsprechung mit den Entscheidungen des EuGH vom 15.11.2011 (C-53/10) und des BVerwG vom 20.12.2012 (4 C 11.11) bereits für die Vorgängerregelung der Seveso-II-Richtlinie klargestellt.

Danach folgt aus der Pflicht zur Berücksichtigung des angemessenen Abstands keine Verpflichtung im Sinne eines „Verschlechterungsverbots“. Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie in planerischer Weise Rechnung zu tragen. Einen solchen Wertungsspielraum eröffnet die Richtlinie dann, wenn – wie vorliegend – nicht eine neue Gemengelage erstmalig geschaffen wird, sondern der angemessene Abstand bereits bisher durch Nutzungen nicht eingehalten wird. Mit Blick hierauf hat die Stadt Wesseling bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts die räumlich zu den Betriebsbereichen am nächsten liegenden, im Bestand vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie erfasst und eine „Nichttheranrückenslinie“ um die Störfallunternehmen gezogen. Innerhalb dieser ist die erstmalige Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung innerhalb des angemessenen Abstandes im Regelfall unzulässig, da ein angemessener Abstand, der bisher eingehalten ist, auch langfristig gewahrt bleiben soll. Außerhalb der „Nichttheranrückenslinie“ bestehen hingegen schon jetzt Gemengelagen. Hier ist auch das vorliegende Plangebiet verortet. Die in einer solchen Konstellation durch die Richtlinie eröffneten Wertungsspielräume sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung Teil des bauleitplanerischen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB), in dessen Rahmen der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) als Abwägungsdirektive zu beachten ist. Den kommunalen Planungsträgern werden im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) somit durchaus Wertungs- und Abwägungsspielräume zugestanden. So können als Ergebnis der Abwägung die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände unterschritten werden, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige nicht störfallspezifische Belange – insbesondere solche sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Art ("sozioökonomische Faktoren") – hierfür sprechen.

### 6.2.3 Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange

Da im Plangebiet ein Vollsortimenter und ggf. ergänzende gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen, sind neben dem materiellen Wert der Immobilie und der Waren auch die Aspekte der Gesundheitsvorsorge bei den Beschäftigten und den Kunden zu berücksichtigen. Gemäß den pauschalierenden Angaben in der Verkehrsuntersuchung ist mit folgenden hoch angesetzten Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Für den Lebensmittelmarkt wurden 30 Beschäftigte angesetzt und für die Shops im Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes 9. Täglich ist im Schnitt mit 1.926 Kunden im Lebensmittelmarkt, mit 375 Kundenbesuchen bei den Shops (hierbei dürfte es sich regelmäßig auch um Kunden des Lebensmittelmarktes handeln) zu rechnen. Da es sich hierbei um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel handelt, kommen die Kunden überwiegend aus dem Stadtteil Berzdorf, der ebenfalls innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände für den Referenzstoff Acrolein liegt. Im Umkehrschluss heißt dies, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt, da aufgrund der geringen Zentralität der geplanten Einzelhandelsnutzungen keine zusätzlichen Bevölkerungsgruppen aus weiter entfernten Wohnstandorten das Plangebiet ansteuern werden. Das bestehende Unfallrisiko und die ggf. daraus resultierenden Folgen erhöhen sich durch die Planung nicht wesentlich.

Im Übrigen sprechen auch jenseits der Ausführungen des vorgenannten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im vorliegenden Planverfahren überwiegende sozioökonomische Faktoren für die Planänderung. So wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, die erheblichen Defizite der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf zu beheben. Hiermit sind sowohl die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile als auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angesprochen. Zugleich wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Nahversorgungssituation in einer Art und Weise verbessert wird, die den Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Bereichen der Stadt Wesseling Rechnung trägt. In der Gesamtschau der aufgezeigten Belange und ihrer planerischen Abwägung ergibt sich, dass die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall gegenüber den erläuterten sozioökonomischen und stadtfunktionalen Belangen zurücktreten und demzufolge unterschritten werden können.

Sollte sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Erforderlichkeit von besonderen Schutzmaßnahmen für den betroffenen Personenkreis ergeben, sind diese im Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ festzusetzen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 6.3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz, ggf. aber auch andere Immissionen. Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln / Bonn, der räumlichen Nähe zur Berggeiststraße sowie zu den westlich gelegenen Gewerbenutzungen ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sowie der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit gewerblichen Liefer- und privaten Kundenverkehren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: ACCON Köln GmbH) in Auftrag gegeben.

Auf der Grundlage der aktuellen Planung sowie der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der durch das Vorhaben am höchsten belasteten Mischgebietsbebauung untersucht. Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung hat sich gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umgesetzt werden kann. Neben einigen haus- und kühltechnischen Optimierungen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich des Kundenparkplatzes auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls, einer Wand oder einer Wall- / Wandkombination erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind in den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Detaillierung der Planung sind neben den baulichen Details (Anordnung Kühlanlagen, Lage der Einkaufswagenboxen etc.) die erforderlichen Höhen der aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie die weitere Ausführung zu prüfen und im Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ konkret festzusetzen.

### 6.4 Verkehrsabläufe und -sicherheit

Für die weitere Realisierung des Vorhabens wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit des nahegelegenen Kreisverkehrs Brühler Straße (L 184) / Berggeiststraße / Hauptstraße und die Anbindungssituation an der Berggeiststraße untersucht (Verf.: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ in Wesseling-Berzdorf Bochum, November 2018).

Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf sowohl am Knotenpunkt Brühler Straße / Hauptstraße / Berggeiststraße als auch an der Anbindung des Vorhabens an die Berggeiststraße im Prognosefall 2030 gewährleistet werden kann. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist das Vorhaben somit realisierbar.

## 7 Umweltprüfung und -bericht

Zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wurde durch das Büro plan<sup>1</sup> Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zusammengefasst.

Das Plangebiet ist aufgrund der rechtswirksamen Bauleitplanung bereits für gewerbliche Nutzungen in den Siedlungsbereich der Stadt Wesseling einbezogen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden also keine bisherigen Freiflächen für eine bauliche Nutzung herangezogen, sondern bereits planungsrechtlich gesicherte Bauflächen überplant.

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wird zudem ein landschaftsplanerisches Konzept erarbeitet, das die folgenden planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung und der Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung sowie den Planungsvorgaben aus den Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans ableiten
- Maßnahmen, die sich der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben.

Die Kompensationsmaßnahmen werden über zeichnerische Festsetzungen und / oder durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gesichert.

**Nullvariante und verbleibende Beeinträchtigungen**

Bei Unterbleiben der vorliegenden Planungen behalten die Festsetzungen und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" ihre Gültigkeit. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch bei der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung einer Sonderbaufläche“ nicht zu vermeiden. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" führt voraussichtlich zu einer Verkleinerung des Anteils der nicht überbaubaren Flächen. Da die neuen Gebäude jedoch mit begrünten Dächern geplant werden und das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert werden muss, können zusätzliche Reduzierungen bei der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen) leiten sich ab aus dem landschaftsplanerischen Konzept zur Eingrünung des Plangebiets und zur geplanten Gestaltung der Fuß- und Radwege. Mit dieser landschaftsverträglichen Ortsrandgestaltung und Eingrünung kann ein verträglicher Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche erreicht werden. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild verbleiben.

#### Überschlägige Bewertung des Eingriffs

Die Bewertung erfolgt für die vorgesehenen Nutzungsdarstellungen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans, um so den Kompensationsbedarf für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung besser einschätzen zu können. Für die Bewertung des Bestands sind die planerisch zulässigen Flächennutzungen des wirksamen Flächennutzungsplans als Bestand anzusetzen. Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen sind überwiegend als Gewerbegebiet (GE), eine kleinere Teilfläche im nordöstlichen Plangebiet als Grünfläche, eine weitere schmale angrenzende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der lediglich kleinflächigen Überplanung von Grünflächen sind mit der geplanten Darstellung als Sonderbaufläche „Großflächiger und Einzelhandel“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) das sogenannte LANUV-Verfahren (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV, März 2008) eingesetzt. Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff gemäß dieser Bewertungsmethode lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren. Im Zuge der Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung können sich daraus bezüglich der Maßnahmen und Bewertungen noch Änderungen ergeben. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

## 8 Artenschutzbelange

Vorsorglich wurde anhand eines artenschutzrechtlichen Gutachtens überprüft, ob - und falls dies der Fall ist - bei welchen Arten in welchem Umfang artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auftreten könnten (Verf.: Kölner Büro für Faunistik, Köln, März 2016). Für die potenziell vorkommenden prüfrelevanten Arten erfolgt anschließend eine Einschätzung, ob vorhabenbedingte Wirkfaktoren zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen können. Weiterhin wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Beschränkung von Eingriffen in Vegetationsflächen und -strukturen) benannt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich sind. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben bei Beachtung dieser Maßnahmen zur Tötungsvermeidung zulässig. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## 9 Kosten für die Stadt Wesseling

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planung, Vermessung, Baugrund- und Bodengutachten, Artenschutzgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wesseling entstehen durch die Planung sowie durch die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

## 10 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine in der Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und auch keine archäologischen Fundstellen bekannt.

## 11 Richtfunkverbindung

Östlich des Plangebiets verläuft eine derzeit von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunkverbindung. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen entlang der Richtfunktrasse (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 42 m nicht überschreiten. Der Schutzstreifen um die Mittellinie des Kinks beträgt +/- 12 m (Trassenbreite). Alle geplanten Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

## 12 Fachgutachten

Folgende Gutachten wurden im Zusammenhang mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet oder bei der Bearbeitung der Unterlagen herangezogen.

- Untersuchung der Artenschutzbelange, Kölner Büro für Faunistik, Köln, im März 2016
- Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, 19. März 2018
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen Edeka-Markt, Drogerie-Markt, Berggeiststraße, 50389 Wesseling, TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, 15. Juli 2015
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ der Stadt Wesseling, Accon Köln GmbH, Köln, 31.10.2018
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wesseling, Berggeiststraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 04. Juni 2018
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ in Wesseling-Berzdorf Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2018
- Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13), TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Bereich Energietechnik, Dipl.-Ing. Jürgen Farsbotter, Dipl.-Ing. Sibylle Mayer, Essen, Dezember 2015

Wesseling, den 05.11.2018