



Begründung

Bebauungsplan Nr. 3/124
„Einzelhandel Berggeiststraße“

____.Ausfertigung

Planungsstand

Satzung

Stand: 04. April 2019

Anmerkung: Nach der Offenlage durchgeführte inhaltliche Änderungen sind nachfolgend durch eine graue Markierung und Kursivschrift bzw. Streichung hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Ziele des Bebauungsplans, Verfahren	5
2	Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung	5
3	Erläuterungen zum Plangebiet	6
3.1	Abgrenzung des Plangebietes	6
3.1.1	Vorhandene Struktur und Nutzungen	8
3.1.2	Bebauungsstruktur	8
3.1.3	Äußere und innere Erschließung	8
3.1.4	Ver- und Entsorgung	9
3.1.5	Bodensituation und Topographie	9
4	Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	10
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	10
4.2	Regionalplan	10
4.3	Flächennutzungsplan (FNP)	10
4.4	Rechtswirksamer Bebauungsplan	11
4.5	Landschaftsplan	11
4.6	Masterplan Einzelhandel	11
4.7	Weitere Fachplanungen	12
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet (SO)	13
5.2	Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze	14
5.5	Bauweise	14
5.6	Öffentliche Verkehrsfläche	14
5.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Belastungsflächen)	15
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15

5.9	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
5.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
6	Örtliche Bauvorschriften	16
6.1	Werbeanlagen	16
7	Immissionsschutz	16
7.1	Vorbelastungen mit Schallimmissionen	16
7.2	Aktive Schallschutzmaßnahmen	17
7.3	Weitere bauliche Anforderungen	18
8	Untersuchung der Auswirkungen	19
8.1	Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO	19
8.2	Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)	19
8.3	Konkretisierendes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie	20
8.4	Abwägung der Belange des Störfallschutzes sowie sonstiger städtebaulicher, stadtfunktionaler und sozioökonomischer Belange	21
8.5	Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange	22
9	Verkehrsuntersuchung	23
10	Prüfung der Artenschutzbelange	23
10.1	Ergebnis der Artenschutzprüfung	23
10.2	Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen	24
11	Kosten	24
12	Bodenordnung	24
13	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	24
14	Städtebauliche Daten	24
15	Hinweise	25
16	Gutachterliche Grundlagen	26

Teil A - Städtebaulicher Teil

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Seit der Schließung eines Lebensmittelmarktes an der Brühler Straße ist die Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf schwieriger geworden und die Berzdorfer müssen für die Einkäufe des täglichen Bedarfes längere Wege in Kauf nehmen. Durch die Schließung des Lebensmittelmarktes hat sich auch die fußläufige Erreichbarkeit der 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. Aus stadtfunktionalen Gründen soll 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 mit ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten, in dem die ortsansässige Bevölkerung Einkäufe des täglichen Bedarfes tätigen kann.

Standortprüfung im Jahr 2012

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 Helmeshof / 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, befinden sich diese weiteren Prüfstandorte 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. *Auch der Bedarf an Flächen für das klassische produzierende Gewerbe im Stadtgebiet steht einer Nutzung des Planbereichs für den Einzelhandel nicht entgegen. Denn innerhalb der Stadt Wesseling bestehen bereits mehrere Gewerbegebiete, die von der Lage, den Flächengrößen und den potenziellen Nutzungskonflikten deutlich geeigneter für die Ansiedlung vom klassischen produzierenden Gewerbe sind, als dies bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gelegener Gewerbefläche der Fall ist. Zudem plant die Stadt Wesseling z. B. die Ausweisung eines Industriegebietes an der „Curiestraße“ (Bebauungsplan Nr. 3/15)*

oder auch die Entwicklung des „Gewerbepark Süd“ (Bebauungsplan Nr. 4/128), die unter anderem auch uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen zulassen sollen.

Das ca. 1,27 ha große Plangebiet umfasst das östlich an die Berggeiststraße angrenzende Flurstück Nr. 785 sowie kleinere Teilbereiche von weiter nordöstlich gelegenen Flurstücken (Flurstücke Nrn. 1122, 1008, 939). Das Flurstück 939 umfasst den Espenweg. Alle genannten Flurstücke sind unbebaut und befinden sich an der Schnittstelle zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Berggeiststraße und wird über mehrere Fuß- und Radwege an die östlich angrenzenden Wohngebiete angebunden. Derzeit wird der Großteil der Flächen landwirtschaftlich genutzt, lediglich im nordöstlichen Bereich befinden sich teilweise Fußwege und Freiflächen.

Die Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 3/40 "Berzdorfer Feld", der für den Großteil des Plangebiets ein Gewerbegebiet festsetzt. In einem kleineren nordöstlichen Bereich sind Ausgleichsflächen und Wohnbauflächen festgesetzt. In diesem Bebauungsplan wurden innerhalb der Gewerbegebiete mit Ausnahme von Betrieben des Annexhandels sonstige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Da nun auf der vorgenannten Fläche ein Lebensmittelvollsortimenter geplant ist, muss für die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens der rechtswirksame Bebauungsplan geändert oder ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Am 16.03.2016 wurde deshalb vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gefasst.

1.2 Ziele des Bebauungsplans, Verfahren

Ziel des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen an der Berggeiststraße. Durch diese Nutzungen kann die Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf deutlich verbessert und auch die bestehende wohnortnahe Infrastruktur nachhaltig gestärkt und gesichert werden. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Umnutzung einer bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen
- Generelle Aufwertung der Versorgungsfunktionen im Stadtteil Berzdorf
- zeitnahe Realisierung der neuen Einzelhandelsnutzungen in fußläufiger Entfernung zu den nahe gelegenen Wohnnutzungen
- Bindung der im Stadtteil vorhandenen Kaufkraft, Vermeidung von Kaufkraftabflüssen in andere Stadtteile und Kommunen
- Vermeidung von einkaufsbedingten Verkehrsbelastungen durch die Ausweisung von wohnortnahen Einzelhandelsnutzungen
- Einbindung der Fläche in die vorhandenen Wohnlagen durch verbesserte Wegebeziehungen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, der Artenschutzbelange sowie sonstiger Umweltbelange.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) zu beschreiben.

2 Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet basiert auf den Zielsetzungen für den Stadtteil Berzdorf. Gemäß diesen Zielsetzungen wird eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil angestrebt. Darauf aufbauend wurde vom Vorhabenträger ein Bebauungsvorschlag für das Plangebiet entwickelt, der einen neuen Lebensmittelvollsortimenter sowie ergänzende, nicht-störende, gewerbliche Nutzungen vorsieht.

Der Lebensmittelvollsortimenter weist eine Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² auf. Neben den Einzelhandelsnutzungen sind auch ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie untergeordnete nicht-störende gewerbliche Nutzungen (z. B. Packstation) vorgesehen. Des Weiteren sind rund 152 Kundenparkplätze geplant. Zwischen den neuen Einzelhandelsnutzungen und den bestehenden Wohnnutzungen sind Flächen für

hochwertige Sicht- und Schallschutzelemente zum Schutz der angrenzenden Wohnlagen vor Schall- und Lichtimmissionen vorgesehen.



Abb. 1: Entwurf des geplanten Nahversorgungsstandort Berggeiststraße, Stand Juli 2018

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Berggeiststraße. Die Anlieferzone für die gewerblichen Lieferverkehre wird über eine Zu- und Ausfahrt im nördlichen Plangebiet erschlossen, der Kundenparkplatz über eine separate Zu- und Ausfahrt im südlichen Plangebiet. Für die Etablierung und langfristige Sicherung des neuen Nahversorgungsstandortes ist eine enge Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten sicherzustellen. Deshalb ist eine fußläufige Anbindung an die vorhandenen Wohngebiete östlich des neuen Nahversorgungsstandortes ein wichtiger Bestandteil der Erschließung. Weitere Fuß- und Radwegebeziehungen werden in Richtung der Lindenstraße sowie dem Espen- und Pappelweg angelegt. Die Details werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung ausgearbeitet.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das im Stadtteil Berzdorf gelegene ca. 1,27 ha große Plangebiet umfasst mehrere östlich an die Berggeiststraße angrenzende Flurstücke. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan des geplanten Nahversorgungsstandortes sowie der Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß Aufstellungsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (Abb. 2) wurde der Geltungsbereich mittlerweile um rd. 0,08 ha vergrößert und umfasst zusätzlich Teilbereiche der nordöstlich angrenzenden Flurstücke (Flurstück Nrn. 1122, 1008, 939). Die Vergrößerung des Geltungsbereichs (Abb. 3) erfolgte aus planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen, da im Bereich der neu einbezogenen Flurstücke Fuß- und Radverkehrswege zur Verknüpfung des Plangebietes mit den angrenzenden Siedlungsbereichen angelegt werden können.

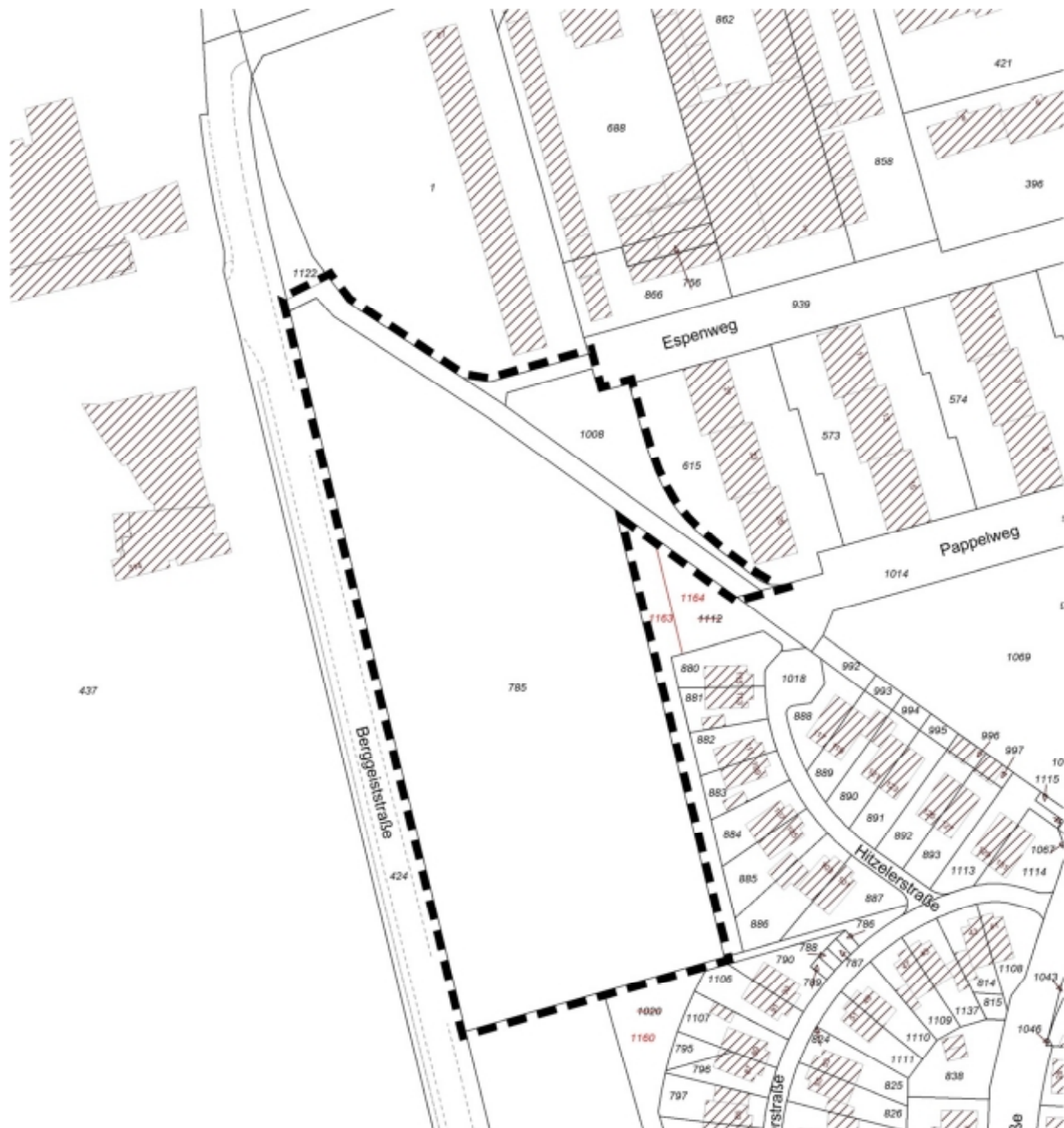


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/124 mit den zusätzlichen Grundstücken

3.1.1 Vorhandene Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet ist trotz der in den 1990er Jahren erfolgten Ausweisung eines Gewerbegebietes bislang unbebaut und wird bis heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Bereiche zwischen dem Pappelweg und der nördlichen Berggeiststraße werden teilweise als Fußweg genutzt, sind aber nur teilweise solche ausgebaut.

3.1.2 Bebauungsstruktur

Östlich des Plangebietes befinden sich im Bereich Pappel- und Erlenweg mehrgeschossige Wohngebäude. Im Nahbereich des Plangebietes finden sich jedoch auch zwei- bis dreigeschossige Doppelhäuser, die sich in privatem Eigentum befinden. Westlich des Plangebietes auf der anderen Straßenseite der Berggeiststraße befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Garagenhof.

3.1.3 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und wird durch die Berggeiststraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Berggeiststraße mündet südlich des Plangebiets in die klassifizierte Brühler Straße (L 184), die

die Stadt Wesseling mit der Stadt Brühl verbindet. Auf der Höhe der Autobahn 553 (A 553) und der Anschlussstelle „Brühl-Ost“ quert die Brühler Straße auch die Grenze zwischen den Städten Wesseling und Brühl. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine für den Kfz-Verkehr geeigneten Erschließungsanlagen. Diese müssen im Zuge der Erschließungs- und Hochbauplanung für die geplanten Bauvorhaben neu konzipiert und angelegt werden.

3.1.4 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können bei Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert werden. Die gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu verlegt und an die geplante Einzelhandelsnutzung angepasst.

3.1.5 Bodensituation und Topographie

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Bodenbelastungen liegen nicht vor. Das Plangebiet weist keine größeren Geländeversprünge auf und ist weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 60 m über Normalhöhenull (ü NHN).

4 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wird der Stadt Wesseling im Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Weiterhin liegt die Stadt Wesseling im Siedlungsraum.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Abb. 3) ist der südöstliche Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und der nordwestliche Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Gemäß LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Die Überlagerung mit dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) kann aufgrund der geringen Größe des betroffenen Bereiches von rund 0,4 ha vernachlässigt werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ bestätigt, dass die 66. FNP-Änderung und somit auch der Bebauungsplan Nr. 3/124 den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

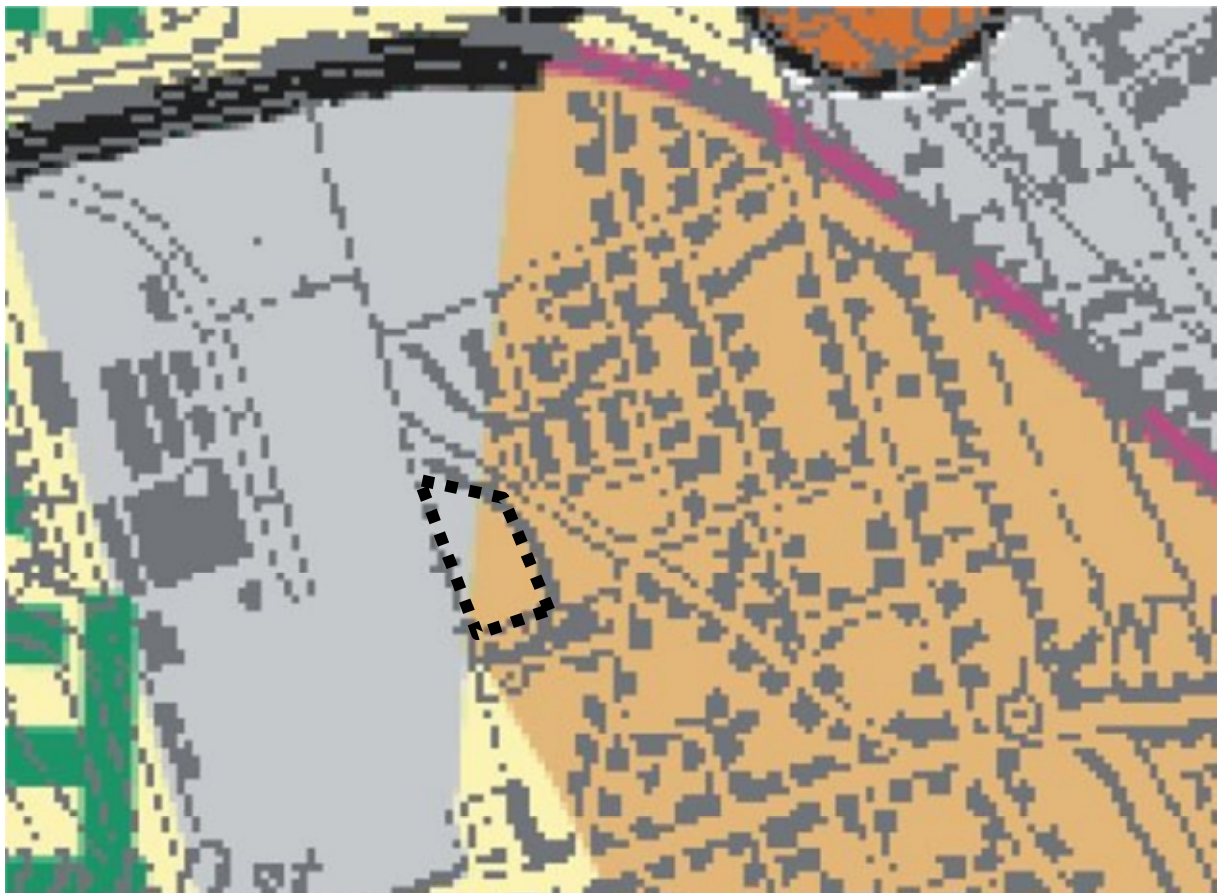


Abb. 3: Darstellung im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling wurde der Standort bisher als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan geändert wurde (66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“). *Mit Schreiben vom 13. Februar 2019 hat die Bezirksregierung Köln die 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom 13.03.2019 ist die 66. FNP-Änderung wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*

4.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997 (Abb. 4), der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wurden u. a. innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Annexhandels ausgeschlossen.

Da die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans nicht mit dem Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters harmonieren, wird der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ aufgestellt. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wird durch *den Geltungsbereich des vorliegenden neuen Bebauungsplans Bauleitplanung lediglich* in Teilen überlagert und wird nicht aufgehoben.

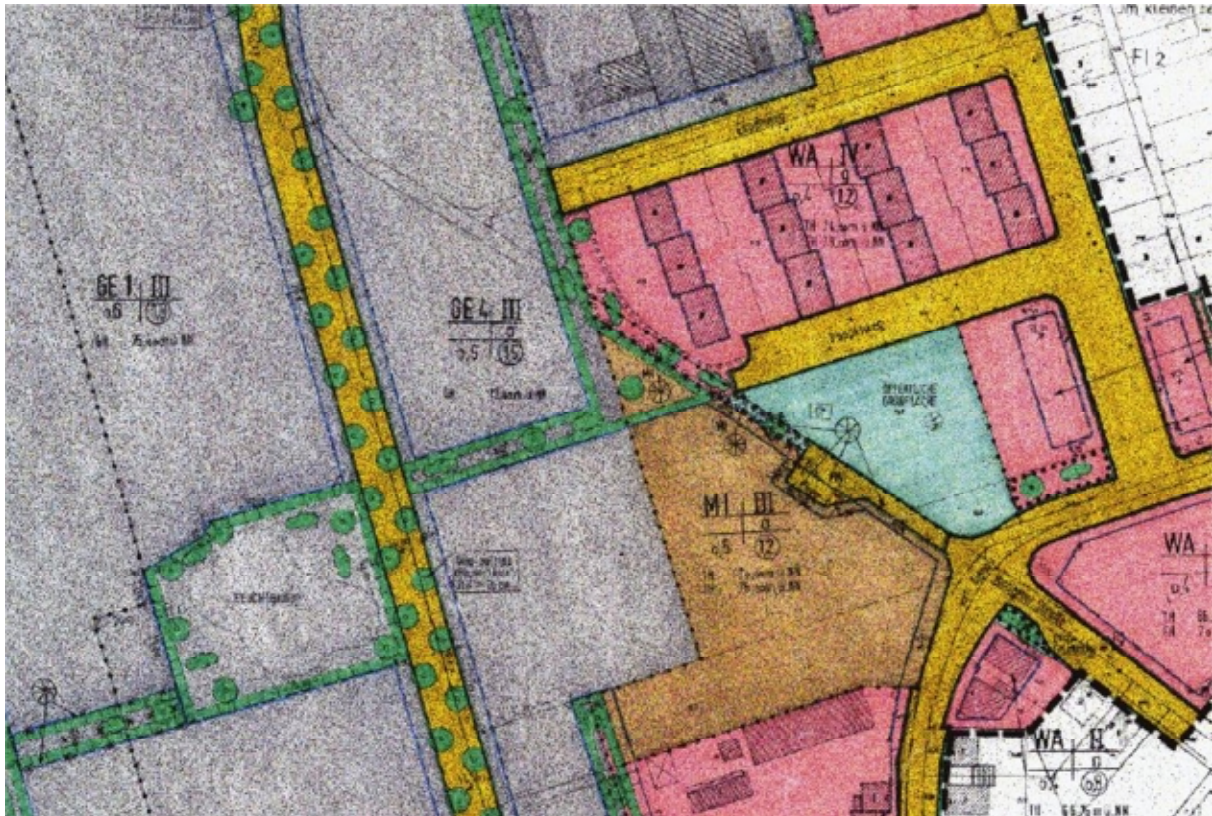


Abb. 4: Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ aus dem Jahr 1997

4.5 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.

4.6 Masterplan Einzelhandel

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 räumli-

chen 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 (Auswirkungsanalyse) geprüft und bewertet. Unabhängig von dieser projektbezogenen 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 zum Zeitpunkt der Aufstellung des neuen Masterplans Wesseling 2018 4.961 Einwohner aufweist.

4.7 Weitere Fachplanungen

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der Planung im Plangebiet entgegenstehen. *Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.*

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet (SO)

Gemäß den städtebaulichen Zielen sollen Teilbereiche des Plangebiets zukünftig als Nahversorgungsstandort für den Einzelhandel genutzt werden. Deshalb wird im nördlichen Teil entsprechend den Vorgaben des § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt, das der Unterbringung eines nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche (VK) dient. Diese maximale Verkaufsfläche ergibt sich aus den Vorgaben der Auswirkungsanalyse. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß beiliegender Sortimentsliste vom 29.05.2018 zu führen. Diese Sortimentsliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

In dem Sondergebiet ist ein Betrieb der zuvor beschriebenen Nutzung zulässig. Auch die tatsächlichen und (im Weiteren festgesetzten) rechtlichen Verhältnisse vor Ort ermöglichen die Ansiedlung eines Betriebes der zuvor beschriebenen Nutzung.

Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen zwischen dem Ein- und Ausgangsbereich (Windfang) und der Eingangsschranke des Lebensmittelmarktes sowie Gastronomieflächen, soweit sich dort nicht Shops mit Verkaufsflächen gemäß der vorgenannten Definition befinden.

Im sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie untergeordnete nicht-störende gewerbliche Nutzungen wie z. B. Packstationen von Post- und Logistikunternehmen zulässig.

5.2 Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)

Im südlichen Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Hier gilt u. a. aufgrund der östlich angrenzenden Misch- und Wohngebiete, dass zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind in der Regel gewerbliche Nutzungen mit Mischgebietscharakter. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. *Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen bereits mehrere Gewerbegebiete (z. B. Bebauungspläne Nr. 70, 76 oder 79), die von der Lage, den Flächengrößen und den potenziellen Nutzungskonflikten deutlich geeigneter für die Ansiedlung vom klassischen produzierenden Gewerbe sind, als dies bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Bergegeiststraße“ gelegener Gewerbefläche der Fall ist. Zudem plant die Stadt Wesseling z. B. die Ausweisung eines Industriegebietes an der „Curiestraße“ (Bebauungsplan Nr. 3/15) oder auch die Entwicklung vom „Gewerbepark Süd“ (Bebauungsplan Nr. 4/128), in denen unter anderem auch uneingeschränkte industrielle und gewerbliche Nutzungen zugelassen werden sollen.*

Soweit die Verträglichkeit mit diesen Wohnnutzungen gesichert ist, sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten neben den genannten Gewerbebetrieben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der beiliegenden Sortimentsliste vom 29.05.2018 zulässig, die auch Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist.

Nicht zulässig sind hingegen Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben beruht auf den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet (geplanter hochwertiger Gebietscharakter, benachbarte Wohnnutzungen u. a.) sowie der Maßgabe, Trading-down-Effekte zu vermeiden. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind aufgrund des mit diesen Nutzungen einhergehenden Störungspotenzials sowie aus verkehrlichen Gründen unzulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ebenfalls aufgrund des mit

dem Tankstellenbetrieb einhergehenden Störungspotenzials (u. a. Schallemissionen durch Verkehrsbewegungen, erhöhter Ziel- und Quellverkehr im Vergleich zu anderen Nutzungen, ggf. auch 24-Stunden-Betrieb) unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 BauNVO im GEE allgemein zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Vergnügungsstätten) sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da sie aus immissionsschutzrechtlichen, verkehrlichen und stadtfunktionalen Gründen nicht in das Plangebiet integriert werden können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Bestandsbebauung sowie aufgrund der geplanten Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes, wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete. Des Weiteren wird in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Der Vollsortimenter fügt sich von der Höhenentwicklung in das Wohnumfeld ein. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Attika, beträgt rund 11 m und wird auf 71 m über Normalhöhennull (m ü NHN) begrenzt.

Im GEE wird eine geringere GRZ von 0,6 festgesetzt, um die Bodenversiegelung zu reduzieren. Auch die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit rund 8 m (rd. 68 m ü NHN) geringer, um die Besonnung und Belichtung der östlich gelegenen Grundstücke nicht zu verschlechtern.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.

Zudem ist zur Verbesserung der energetischen Möglichkeiten eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}.) für Solaranlagen um maximal 1,5 m zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) dürfen maximal 80 % der Dachflächen einnehmen. Alle vorgenannten Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten, damit diese Anlagen keine stadt- bildprägende Wirkung entfalten.

5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, so dass die Freiflächen nicht durch bauliche Nebenanlagen und sonstige Nebengebäude in Anspruch genommen werden können. Ausgenommen hiervon sind Abstellhäusern für Einkaufswagen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür speziell festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) zulässig. Auf der Grundlage des der Planung zu Grunde liegenden Nutzungskonzeptes sind innerhalb des Plangebietes insgesamt ca. 152 Stellplätze für Kunden und 10 Stellplätze Mitarbeiter vorgesehen, die im Bebauungsplan als „Flächen für Stellplätze“ und/ oder als „Flächen für Garagen“ zeichnerisch festgesetzt sind.

5.5 Bauweise

Im GEE wird eine offene Bauweise gemäß BauNVO festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird keine Bauweise festgesetzt, da die überbaubaren Flächen in der Planzeichnung die Grundfläche des geplanten Gebäudes begrenzen.

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzende Berggeiststraße. In der Planzeichnung wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festge-

setzt. Diese Wegeverbindung verknüpft die neuen Nutzungen über den Espenweg und den Pappelweg mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet.

5.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Belastungsflächen)

Aus stadtfunktionalen Gründen soll die Durchlässigkeit des Sondergebiets für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden. Deshalb ist die mit A gekennzeichnete Fläche nördlich des neuen Nahversorgungszentrums mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zu belasten. Beide **Rechte gelten** für die Allgemeinheit.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zum Schutz von nachtaktiven Faltern u. ä. sind im Plangebiet für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Um die Versickerungs- **und Retentionseigenschaften** zu verbessern, sind Stellplatzflächen, Fuß- und Radwege und sonstigen Freiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind für die neuen Gebäude Flachdächer festgesetzt. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln u. a. sind zulässig.

5.9 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf der Grundlage des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erarbeiteten Schallgutachtens werden entlang der östlichen und der südlichen Plangebietsgrenze Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Hier sind begrünte Schallschutzelemente mit der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe von 63,5 m ü NHN im Osten und 63 m ü NHN im Süden zu errichten.

Für den Fall, dass die im Bereich des GEE zulässigen baulichen Anlagen vor dem Bau der Parkierungsflächen errichtet werden, kann im Bereich des GEE von den **festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen** eine Ausnahme zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die durch Ausmaß und Stellung des Gebäudekörpers gewährleistete Abschirmung der **Schutzwirkung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen** entspricht und ein den rechtlichen Anforderungen genügender Lärmschutz gewährleistet ist.

5.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus mikroklimatischen, stadtgestalterischen und stadtoökologischen Gründen werden im Plangebiet verschiedene Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für alle Pflanzgebote gilt: Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum, auf Dächern und an Wänden.

Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei **einem** Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach **dem Abschluss** oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Insgesamt sind im Plangebiet Heckenpflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen, die Begründung der Schallschutzelemente sowie die Anpflanzung von **mindestens** 26 Laubbäumen festgesetzt. Die Qualität und Art der Pflanzen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die festgesetzten Maßnahmen sind in die Bilanzierung der **durch die Bebauungsplanung zulässigen** Eingriffe in Natur und Landschaft eingeflossen.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind aus gestalterischen Gründen sowie zum generellen Schutz des Stadtbildes werbeanlagen in eingeschränkter Form zulässig. An der Stätte der Leistung ist oberhalb der Attika eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 1,5 m x 10 m zulässig. Je Hauptgebäude sind für kleinere Nutzungseinheiten zwei zusätzliche Werbetafeln ebenfalls an der Stätte der Leistung mit einer jeweiligen maximalen Größe von 5 m² im Fassadenbereich zulässig.

Des Weiteren sind an jedem Gebäude zwei zusätzliche Werbetafel mit einer maximalen Größe von 11 m² für Fremdwerbung zulässig. Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der Anwohner vor Lichtimmissionen ausgeschlossen.

7 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 Brühler Straße und der Berggeiststraße sowie zu den westlich der Berggeiststraße gelegenen Gewerbenutzungen ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser potenziellen Vorbelastungen sowie der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit gewerblichen Liefer- und privaten Kundenverkehren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: ACCON Köln GmbH) in Auftrag gegeben.

7.1 Vorbelastungen mit Schallimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ liegt innerhalb des deutlich größeren Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997.

Entscheidend kommt es nach den hier einschlägigen Vorgaben der TA Lärm für die relevanten Vorbelastungen auf die vorhandenen Geräusche an. Noch nicht bestehende, aber nach den planungsrechtlichen Festsetzungen künftig zulässige Geräuschbelastungen sind grundsätzlich bei der Ermittlung der Vorbelastung nicht zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann eine Berücksichtigung noch nicht bestehender Belastungen bei ganz konkret voraussehbaren Änderungen der bestehenden Verhältnisse in Betracht kommen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese zukünftigen Entwicklungen hinreichend konkret sind, weil etwa schon entsprechende Baugenehmigungsverfahren anhängig sind. Vorliegend liegen keine solchen konkret voraussehbaren Änderungen vor. Entsprechend ist mit dem Grundsatz auf die vorhandenen Geräuschbelastungen bei der Ermittlung der Vorbelastungen abzustellen.

Auch wenn die vorstehenden Erwägungen die Zurückstellung der hinsichtlich der Vorbelastung in den Beteiligungsverfahren in einer Stellungnahme geäußerten Bedenken bereits selbständig trägt, sei darüber hinaus noch angemerkt, dass der Bebauungsplan Nr. 3/40 zudem noch eine Gliederung nach Abstandsklassen festsetzt, welche erhebliche Nutzungseinschränkungen für zahlreiche emittierende Nutzungen mit sich bringt. So sind im westlichen Plangebiet des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" Industriegebiete (GI), mittig Gewerbegebiete (GE) und im östlichen Plangebiet Misch- und Wohngebiete festgesetzt. Zum Schutz der im Ortsteil Berzdorf gelegenen Wohnbereiche wurden die Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW 1990 gegliedert. Hier sind weitreichende Nutzungseinschränkungen in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt. Diese Einschätzungen aus planerischer und planungsrechtlicher Sicht bestätigen auch folgenden in Ziff. 2.4 des Schallgutachtens enthaltenen Ausführungen zur „Vorbelastung und Immissionszielwerte für das Vorhaben“, die sich die Plangeberin zu eigen macht:

[...] Die an das Plangebiet angrenzenden Betriebe (RWE, Waggonwerk Brühl) können zu einer Geräuschvorbelastung im Plangebiet führen. Zur Erfassung der Vorbelastung wurde deshalb eine Immissionsmessung an einem Ersatzmesspunkt im Bereich des Plangebiets durchgeführt.

Die Messung wurde im Zeitraum tags zwischen 11.00 Uhr und 12.00 Uhr an einem Werktag über eine Messdauer von ca. einer Stunde durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden über eine Dauer von ca. 2 Minuten Waggons auf dem Betriebsgelände des Waggonwerkes Brühl verschoben. Auf dem Betriebsgelände des RWE Konzerns fanden ausschließlich Fahrzeugbewegungen (PKW, kleinere Transporter, Pritschen) statt.

Geprägt war die Messung durch die Verkehrsgeräusche der rd. 600 m entfernt liegenden Autobahn A 553 sowie der Brühler Straße. Weiterhin wurden ebenso Vorbeifahrten auf der Berggeiststraße messtechnisch erfasst.

Zum Zeitpunkt der Messungen fanden auf dem Gelände im Norden des Plangebiets Erdarbeiten mit einem Mobilbagger sowie mehreren Radladern statt. Weiterhin wurden Metallarbeiten im Rahmen der Bauarbeiten an der Gewerbehalle im Süden (Kreisverkehr Brühler Landstraße/ Berggeiststraße) durchgeführt. Von dem RWE-Standort waren keine Geräuschimmissionen wahrnehmbar bzw. messbar. Von den Betriebsvorgängen des Waggonwerkes konnten während der Verschiebung der Waggons nur impulshafte Geräusche (Anschlagsgeräusche, Geräusche von akustischen Warneinrichtungen) wahrgenommen und messtechnisch mit einem Taktmaximalpegel von $LAF(TM5) = 59 \text{ dB(A)}$ erfasst werden. Dies fand jedoch innerhalb der Messung nur einmal über einen sehr kurzen Zeitraum statt.

Aufgrund der bereits erwähnten Erkenntnisse durch die Ortsbesichtigung sowie die Immissionsmessung konnte keine durchgängig andauernde Vorbelastung durch andere Betriebe an dem Messpunkt festgestellt werden. Es wird aus den Messergebnissen abgeleitet, dass die Vorbelastung an den berücksichtigten Immissionspunkten um 10 dB(A) unter dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt und das Vorhaben somit die Richtwerte ausschöpfen könnte. Um ggf. weitere hinzukommende Gewerbebetriebe innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht einzuschränken, wird als Zielwert für die Prognose (zulässige Zusatzbelastung durch das Vorhaben) seitens des Gutachters ein Zielwert von 3 dB(A) unter dem Richtwert gewählt. Dies entspricht einer gleichmäßigen Aufteilung zwischen dem Vorhaben und ggf. hinzukommenden Betrieben.

Im Hinblick auf eine angeregte Messung der Nachtwerte ist anzumerken, dass im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 - 6.00 Uhr) durch die neuen Nutzungen lediglich Geräuschimmissionen durch die technischen Anlagen (Gemischkühler und ggf. eine zentrale Lüftungsanlage) zu erwarten sind. Der Nachtbetrieb durch den geplanten Lebensmittelmarkt ist nicht vorgesehen. Bestehende gewerbliche Vorbelastungen werden durch die Geräuschimmissionen der technischen Anlagen nicht relevant erhöht.

Hierzu werden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben maximal zulässige Schalleistungspegel sowie der Aufstellort der TGA (technische Gebäudeausrüstung) aufgeführt und gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der aufgeführten maximalen Schalleistungspegel ergeben die Ausbreitungsberechnungen, dass an allen Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden, sodass von den zusätzlichen TGA-Anlagen keine relevanten Geräuschimmissionen ausgehen.

Zudem ist in städtischen Räumen regelmäßig davon auszugehen, dass Messungen im Nachzeitraum aufgrund des geringeren Außenlärmpegels verstärkt durch die Verkehrsgeräusche, hier durch die Autobahn 553 sowie die Brühler Straße, geprägt werden. Die verkehrsbedingten Schallimmissionen können durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinflusst und minimiert werden.

7.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die durchgeführten Berechnungen auf der Grundlage der ermittelten Emissionsparameter haben ergeben, dass das Vorhaben aufgrund der Nähe der umliegenden Wohnbebauung nicht ohne Schallschutzmaßnahmen realisiert werden kann, da sonst die Zielwerte an den umliegenden Immissionsorten nicht eingehalten werden können. Folglich wurde in Abstimmung mit den an der Planung beteiligten Büros sowie dem zukünftigen Betreiber Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wall-Wandkombination erarbeitet.

Das vorliegende Prognosegutachten bezieht sich *vor allem* auf den Verbrauchermarkt. Die geplante gewerbliche Nutzung *im* eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) südöstlich des Verbrauchermarktes wird nicht näher untersucht. *Daher muss die konkrete Abarbeitung eines möglichen Immissionskonflikts durch zukünftige Nutzungen im GEE dem Baugenehmigungsverfahren für Nutzungen im GEE vorbehalten bleiben. Festzuhalten ist aber, dass aufgrund der Nutzungseinschränkung sind im GEE nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Wird das geplante Gebäude im GEE errichtet, ist durch *die Lage des Baukörpers* zu den maßgeblichen Immissionsorten eine *zusätzliche* Abschirmwirkung zu erwarten. Da jedoch zum jetzigen *Planungsstand* keine Angaben über die Dimension und Gestaltung des zukünftigen Gebäudekörpers vorliegen, werden *im Bebauungsplan aktive* Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wand-Wallkombinationen festgesetzt. Die Berechnungen ergeben, dass zur Einhaltung der Zielwerte aktiver Lärmschutz erforderlich ist. Entlang der Grundstücksgrenze im Süden ist eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Länge von 42 m von der östlichen Grundstücksgrenze aus zu errichten; dabei ist eine effektive Höhe von *mindestens* 63,00 m ü. *NHN* (entspricht ca. 3,0 m) erforderlich.

Eine weitere aktive Lärmschutzmaßnahme ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 84 m ab der Grundstücksgrenze im Süden zu errichten; dabei ist eine effektive Höhe von *mindestens* 63,50 m ü. *NHN* (entspricht ca. 3,5 m) erforderlich. Diese Maßnahmen werden *in der Planzeichnung zeichnerisch* festgesetzt.

7.3 Weitere bauliche Anforderungen

Zusätzliche schalltechnische Anforderungen bestehen für die Einhausung des Lieferbereiches des geplanten Lebensmittelmarktes. Diese muss so errichtet werden, dass die geschlossenen Bereiche (Fassade und Dach des Lieferbereiches) ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w = 25$ dB(A) aufweisen. Im derzeitigen Planungsstand liegen die Angaben zu den haustechnischen Anlagen, die auf dem Gebäudedach installiert werden, nicht in ausreichend detaillierter Form vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallleistungspegel *deshalb auf der Grundlage von* Erfahrungswerten aus gleichartigen Projekten angenommen. *Die weiteren Details und die Einhaltung der relevanten Vorgaben werden im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.* Bei einer Änderung der Lage sowie Änderung der schalltechnischen Daten ist eine erneute Teilberechnung zu den anteiligen Geräuschemissionen durchzuführen.

Daher sind die Schallleistungspegel der Anlagen entsprechend den Schallleistungspegeln des Schallgutachtens einzuhalten. Weiterhin ist der Standort der Anlagen beizubehalten. Bei einer örtlichen Verschiebung der Anlagen bzw. einer Erhöhung der Schallleistungspegel oder zusätzlicher Anlagen sind Abweichungen der in der Prognose anteilig berechneten Immissionspegel zu erwarten. Bei einer ggfls. abweichenden Ausführungsplanung der haustechnischen Anlagen ist eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die aktuelle Ausführungsplanung berücksichtigt wird.

Fazit:

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Wand-Wall-Kombinationen im Süden und im Südosten des Plangebiets sowie der Umsetzung eines eingehausten Ladebereichs für den geplanten Verbrauchermarkt die in der Untersuchung angesetzten Zielwerte an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Weiterhin wurde nachgewiesen, dass gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Lärmeinwirkung zu senken, die durch den zusätzlichen, dem geplanten Einzelhandel zuzuordnenden Verkehr auf der Berggeiststraße entstehen.

Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm sind an den Immissionspunkten nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der DIN 45680 können aufgrund der Betriebsweise ebenfalls ausgeschlossen werden.

8 Untersuchung der Auswirkungen

8.1 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, Berggeiststraße, 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 m² des Lebensmittelvollsortimenters als städtebaulich verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und als kongruent zu den landesplanerischen und kommunalen Zielsetzungen einzustufen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse und des Masterplans Einzelhandel Wesseling 2017 verwiesen, die sich die Plangeberin zu eigen macht.

Um die Umsetzung der sich aus der Verträglichkeitsanalyse und dem Masterplan Einzelhandel Wesseling 2017 ergebenden Vorgaben zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.

8.2 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, Freizeitgebiete 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 zudem 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 Sicherheitsabstand 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 Thermischen 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.

8.3 Konkretisierendes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Das TÜV Nord-Gutachten aus dem Dezember 2015 bildet die Grundlage für das *in Aufstellung befindliche* städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie. *Der abschließende Beschluss über dieses Konzept ist nach dem bisherigen Verlauf nunmehr zeitnah zu erwarten.* 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. *Die hier bereits jetzt vorliegenden Erkenntnisse werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt.*

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.

8.4 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 „Berggeiststraße“, 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 Wesseling 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 „Nichtheranrückenslinie“ 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 „Nichtheranrückenslinie“ 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.

8.5 Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange

Da im Plangebiet ein Vollsortimenter und 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 Lebensmittelmarkts 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.

9 Verkehrsuntersuchung

Für die weitere Realisierung des Vorhabens wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung auch 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).

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ in Wesseling-Berzdorf zeigen die verkehrstechnischen Berechnungen, 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. *Dies gilt auch nach Prüfung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, die in die Abwägung eingestellt wurden.* Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist das Vorhaben somit realisierbar.

10 Prüfung der Artenschutzbelange

Vorsorglich wurde anhand eines artenschutzrechtlichen Gutachtens überprüft, ob - und falls dies der Fall ist - bei welchen Arten in welchem Umfang artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 BNatSchG durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auftreten könnten (Verf.: Kölner Büro für Faunistik, Köln, März 2016).

In einem ersten Schritt werden die prüfrelevanten Arten ermittelt, die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen können. Dies erfolgt unter Zugrundelegung der im Informationssystem der Naturschutzverwaltung (LANUV 2014) abrufbaren Zusammenstellung planungsrelevanter Arten (Messtischblätter), der Auswertung von im Fundortkataster der @LINFOS verzeichneten Artnachweise sowie einer Erfassung der Lebensraumsituation im Bereich bzw. im Umfeld des Vorhabens.

Für die potenziell vorkommenden prüfrelevanten Arten erfolgt anschließend eine Einschätzung, ob vorhabenbedingte Wirkfaktoren zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen können. Weiterhin werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Beschränkung von Eingriffen in Vegetationsflächen und -strukturen) benannt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich sind.

10.1 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist mit Brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten treten im Regelfall keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, so auch im vorliegenden Fall, da für evtl. von Lebensraumverlusten betroffene einzelne Vorkommen von verbreiteten Vogelarten der Gärten, Gehölze und Gebüsche Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind und das Vorhaben lediglich mit räumlich begrenzten Störwirkungen verbunden ist. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nicht-planungsrelevanten Arten. Somit sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche).

Für den Betrachtungsraum (Plangebiet und von vorhabenbedingten Wirkungen betroffene Umgebung) werden unter Beachtung des Lebensraumangebots und der vorhandenen Vorbelastungen (z. B. durch wohnortnahe Erholungs- und Freizeitaktivitäten) 10 planungsrelevante Vogelarten als potenziell vorkommend eingestuft. Die Mehlschwalbe, die Gebäude im Umfeld des Plangebietes als Brutstandorte nutzen könnte, ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen betroffen, da keine Eingriffe in mögliche Brutstandorte erfolgen, keine erheblichen Störungen eintreten und keine essenziellen Teilhabitate (z. B. wichtige Nahrungsflächen) evtl. vorhandener lokaler Vorkommen verloren gehen. Weitere planungsrelevante Arten (Feldsperling, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Sturmmöwe, Turmfalke, Uferschwalbe und Wanderfalke) sind als potenzielle Gastvogelarten auch in der Umgebung einzustufen. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können auch für diese Arten ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate betreffen.

Für die als potenziell vorkommend eingestufte planungsrelevante Art des Anhangs IV FFH-RL Zwergfledermaus und sonstige im Betrachtungsraum evtl. auftretende Fledermausarten ist ebenfalls nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen auszugehen, da keine Eingriffe in potenzielle Quartierbereiche erfolgen, keine erheblichen Störwirkungen eintreten und die Flächeninanspruchnahme nur geringe Teilflächen der für lokale Vorkommen verfügbaren Nahrungshabitate betrifft. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben somit bei Beachtung der folgenden Maßnahmen zur Tötungsvermeidung zulässig.

10.2 Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Bei der Realisierung des Vorhabens sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, um direkte Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden bzw. zu reduzieren:

Vermeidungsmaßnahme 1: Minimierung baubedingter Flächeninanspruchnahmen

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z. B. Anlage und Nutzung von Baustellenzufahrten, Lagerflächen, Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, sollten generell auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Sofern möglich, sollte insbesondere eine Inanspruchnahme von Gehölzen (Baum-, Gebüschbeständen) vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahme 2: Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in Gebüsche, Gehölze und Brachflächen, alternativ ökologische Baubegleitung

Sofern es vorhabenbedingt zur Inanspruchnahme von Flächen mit Gebüsch, Bäumen oder brachgefallener Vegetation kommt, ist diese außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen. Mit der Ausschlusszeit lassen sich vorhabenbedingte Verluste von Individuen sowie Beschädigungen oder Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vermeiden.

Falls vorhabenbedingte Eingriffe in Gehölze innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten vorgesehen sind, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z. B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) sowie des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten zu vermeiden. Die Inanspruchnahme der vegetationsfreien Ackerfläche ist möglich, da hier nicht mit Brutvorkommen wildlebender Vogelarten zu rechnen ist. *In den Bebauungsplan wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen.*

11 Kosten

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

12 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Eigentümers. Bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) sind deshalb nicht erforderlich.

13 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern hingewiesen.

14 Städtebauliche Daten

Folgende Flächengrößen wurden überschlägig ermittelt:

Größe des Plangebiets	rd. 1,27 ha
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	rd. 0,9 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	rd. 0,31 ha
Verkehrsfläche	rd. 0,06 ha
Summe	rd. 1,27 ha

15 Hinweise

Auf die folgenden Themenbereiche wird im Bebauungsplan textlich hingewiesen:

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenversiegelung

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

Wasserwirtschaft

Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

Bauschutzbereich des Flughafens Köln / Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn. Auf die §§ 12, 15 und 17 des Luftverkehrsgesetzes wird hingewiesen.

Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt sich vorab eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Störfall-Betriebsbereiche i. S. d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

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

Lage in der Erdbebenzone 2

Die Gemarkung Berzdorf der Stadt Wesseling sind der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sowie die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Richtfunktrasse

Im Plangebiet 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.

Artenschutz

Rodungs- und Fällungsarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. eines Jahres und 01.03. des folgenden Jahres erfolgen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Bereich Stadtplanung in der 3. Etage des Neuen Rathauses, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

16 Gutachterliche Grundlagen

Folgende Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung erarbeitet oder bei der Bearbeitung der Planungsunterlagen herangezogen.

- Untersuchung der Artenschutzbelange, Kölner Büro für Faunistik, Köln, im März 2016
- Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel, Stadt + Handel, Dortmund, vom Rat beschlossen am 29. Mai 2018
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen Edeka-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, 04.04.2019
- 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, Dezember 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 04.04.2019