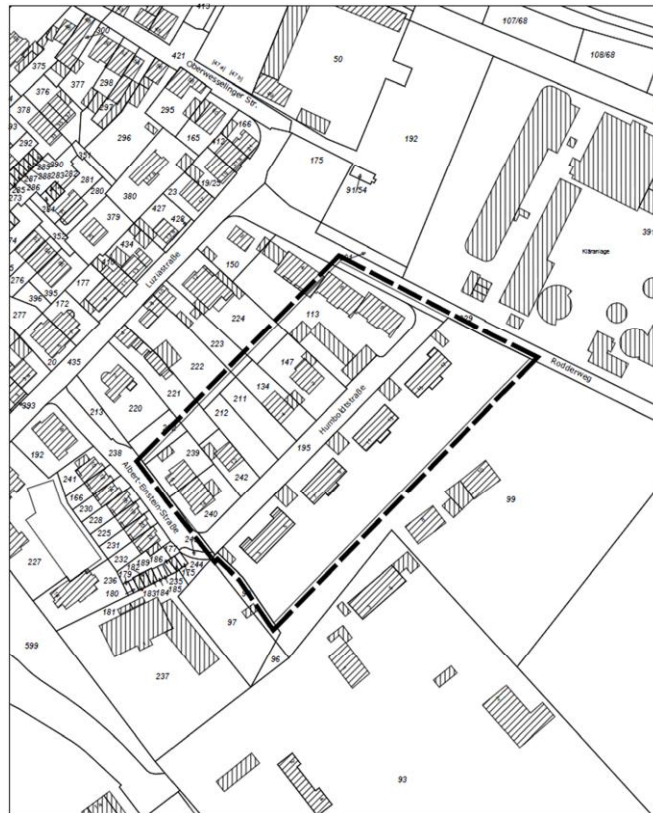




Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 (Humboldtstraße)



Zusammenfassende Erklärung

Oktober 2020

Zusammenfassende Erklärung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 (Humboldtstraße)

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Gegenstand dieser Erklärung ist zum einen die Darlegung, in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben. Zum anderen gibt die zusammenfassende Erklärung Auskunft darüber, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form beschlossen wurde.

Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Wesseling hat den Bebauungsplan Nr. 1/13 aus dem Jahre 1966, der bisher die verbindliche Rechtsgrundlage für Bauvorhaben auf Grundstücken beidseits der Humboldtstraße im Ortsteil Wesseling darstellte, aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Betriebsbereiches der Shell Deutschland Oil GmbH, der auf Grund der dort vorgehaltenen Stoffe unter den Anwendungsbereich der europäischen Seveso-III-Richtlinie und der Störfall-Verordnung fällt. Gemäß gutachterlicher Ermittlung durch den TÜV Nord im Jahre 2015 betragen die angemessenen Sicherheitsabstände (aSa) des Shell-Betriebsbereiches 200 m. Das Plangebiet der Bebauungsplanaufhebung liegt innerhalb dieses angemessenen Sicherheitsabstands.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13, in dem die zugehörigen Baugrundstücke als „reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen waren, ist das Gebiet als unbeplanter Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB zu betrachten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nun danach, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Art der zulässigen Nutzung wird weiter konkretisiert bzw. eingeschränkt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich – Humboldtstraße“, der parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 aufgestellt worden und in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich – Humboldtstraße“ dient dazu, Bereiche innerhalb seines Plangebietes vor den Folgen sogenannter „Dennoch-Störfälle“ im Betriebsbereich der Shell Deutschland Oil GmbH zu schützen. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung Nr. 1/13 resultiert hieraus der Ausschluss neuer schutzbedürftiger Nutzungen, wie weiterer Wohnnutzungen. Gleichzeitig können sich durch die planungsrechtliche Einstufung als unbeplanter Innenbereich im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan Nr. 1/134 neue Nutzungsoptionen für das Gebiet ergeben.

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/134 ist die Reduzierung der Unfallfolgen potenzieller „Dennoch-Störfälle“.

Verfahrensablauf

Der Wesselingener Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die Beschlüsse hierüber sind im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 15.01.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 15.01.2020 bis 17.02.2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 29.06.2020 bis einschließlich 07.08.2020 durchgeführt. Der zugehörige Beschluss vom 09.06.2020 sowie die Beteiligungsmodalitäten wurden im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanaufhebung ist am 29.09.2020 vom Rat der Stadt Wesseling gefasst worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses am 23.10.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 1/13 außer Kraft getreten.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind von drei Bürger*innen schriftliche Stellungnahmen vorgebracht worden. Diese bezogen sich z.T. auch auf den Bebauungsplan Nr. 1/134.

In den Stellungnahmen wurde in erster Linie Kritik an der Art der Beteiligung (keine direkte Ansprache, sondern öffentliche Bekanntmachung) geäußert und ein zu wohlwollender Umgang der Stadt mit der örtlichen Chemieindustrie unterstellt. Weiterhin wurde die Neutralität des TÜV-Gutachtens, auf dessen Grundlage die angemessenen Sicherheitsabstände Eingang in das StEK 2019 und die Unterlagen zu den Planverfahren Nr. 1/13 (Aufhebung) und 1/134 gefunden haben, bezweifelt. In den Stellungnahmen kam zudem die Sorge der Eigentümer zum Ausdruck, dass die Bauleitplanverfahren zu einer Wertminderung der Grundstücke im Plangeltungsbereich beitragen könnten.

In den Abwägungsvorschlägen über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Stadt Wesseling sich umfassend zu den verfahrensrechtlichen Inhalten der Stellungnahmen aus der Bürgerschaft geäußert. Da nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 und der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1/134 zum einen Bestandsschutz für im Plangebiet ausgeübte Nutzungen besteht und zum anderen ein ausreichender Nutzungsspielraum für Neubauvorhaben verbleibt, ist der Eingriff aus eigentumsrechtlicher Sicht verhältnismäßig und vertretbar. Auswirkungen auf die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 hatten die Anregungen daher nicht.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind 17 Stellungnahmen eingegangen. 14 dieser Stellungnahmen stammten von Leitungsbetreibern, die mit ihren Schreiben bestätigen, dass sie von der Planaufhebung nicht betroffen sind.

Die Shell Deutschland Oil GmbH begrüßt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13, da diese im Zusammenwirken mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/134 zum Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen in unmittelbarer Werksnähe beitrage. In Bezug auf die lärmimmissionsschutzrechtliche Situation wurde von dem Unternehmen darauf hingewiesen, dass das Umfeld des Betriebes vorbelastet und vor allem nachts eine Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nicht gegeben sei.

Der Hinweis des Unternehmens hatte keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanaufhebung. Sollten in Zukunft Bauvorhaben im Planaufhebungsbereich beantragt werden, wird

eine entsprechende Berücksichtigung der industriellen Vorbelastung und der bestehenden Gemengelage im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Der dann maßgebliche § 34 BauGB ermöglicht eine abschließende, rechtssichere Berücksichtigung des Lärmimmissionsschutzes.

Auch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die Vorbelastung des Planaufhebungsbereiches durch Industrielärm hingewiesen. Die Behörde werde bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebiets zukünftig weiterhin von einer „Gemengelage“ mit einem Schutzanspruch von 60/45 dB(A) tags/nachts gemäß TA Lärm ausgehen.

Die Klarstellung der Bezirksregierung steht in keinem Widerspruch zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13. Wie vorangegangen erläutert, können immissionsschutzrechtliche Belange für Vorhaben im Planaufhebungsbereich abschließend im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Als weiterer Träger öffentlicher Belange hat der Rhein-Erft-Kreis darauf hingewiesen, dass südöstlich des Plangebietes eine Grundwasserverunreinigung mit PAK bekannt ist, die räumlich jedoch noch nicht exakt eingegrenzt werden könne. Der Kreis thematisierte weiter das Erfordernis eines Entwässerungskonzeptes, das bei der Errichtung neuer baulicher Strukturen im Planaufhebungsbereich mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden müsse. Wesentlicher Aspekt des Konzeptes sei eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit geeigneten Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Regenwassernutzung, Verbot von Schottergärten etc.).

Der Hinweis zu der PAK-Verunreinigung ist in den Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 aufgenommen worden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 1/134 einen entsprechenden Hinweis.

Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wurden von der Stadt zur Kenntnis genommen. U.a. durch die schrittweise Umsetzung des 2019 verabschiedeten Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wesseling wird bereits auf eine an die Folgen des Klimawandels angepasste Stadtentwicklung hingearbeitet. Die Festsetzung konkreter Maßnahmen ist im Rahmen einer Planaufhebung nicht möglich.

Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Offenlage der Planaufhebung ist von einer Bürgerin genutzt worden, um erneut ihre bereits in der frühzeitigen Beteiligungsphase geäußerten Bedenken zum Ausdruck zu bringen. Kritisiert wurden ein zu großzügiges Vorgehen gegenüber der Industrie sowie die Art der formellen Beteiligung und des Umgangs mit den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Darüber hinaus wurde auch die Befürchtung negativer Auswirkungen auf den Grundstückswert erneut thematisiert.

Die Stellungnahme, die zugleich für den Bebauungsplan Nr. 1/134 vorgebracht worden ist, hat zu keiner Änderung in Bezug auf die Planaufhebung geführt. Für die Stadt Wesseling ergibt sich das Erfordernis zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13, um zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/134 den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie und den darauf aufbauenden Zielen des StEK 2019 gerecht zu werden. Planungsziel ist eine Reduzierung der Unfallfolgen für schutzbedürftige Nutzungen im Falle eines unwahrschein-

lichen „Dennoch-Störfalls“ im nahe gelegenen Betriebsbereich der Shell. Für die im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/13 und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/134 vorhandenen Gebäude und Nutzungen besteht nach Abschluss der Planung Bestandschutz. Die im BP Nr. 1/134 vorgesehenen Regelungen zur planungsrechtlichen Steuerung und (Un-)Zulässigkeit künftiger Grundstücks- bzw. Gebäudenutzungen stehen mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur legitimen Einschränkung der Eigentumsnutzung durch öffentliches Recht im Einklang. Sie stellen weder eine unverhältnismäßige Einschränkung noch eine Wertminderung für die Grundstückseigentümer*innen dar.

Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Während der Offenlage sind Stellungnahmen von der Shell Deutschland Oil GmbH, der Bezirksregierung Köln und dem Rhein-Erft-Kreis bei der Stadt Wesseling eingegangen.

Die Shell Deutschland Oil GmbH hat in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen ihre bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen wiederholt. Wichtig sei dem Unternehmen die Feststellung, dass für den Planaufhebungsbereich sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/134 bereits eine Vorbelastung durch Luft-, Geräusch- und sonstige Immissionen bestehe. Es sei darauf hinzuwirken, das Umfeld des Werkes von weiterer Bebauung freizuhalten bzw. eine solche einzuschränken.

Für die Bebauungsplanaufhebung hat sich aus dieser Stellungnahme kein weiterer Handlungsbedarf ergeben. Die Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen Industriegebieten und ihrer Nachbarschaft wird sowohl in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Planaufhebungsbereich als auch bei Genehmigungsverfahren der Unternehmen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt.

Auch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln ist in seiner Stellungnahme zur Offenlage der Bebauungsplanaufhebung erneut auf die vorhandene Gemengelage zwischen der Großindustrie und der bestehenden Bebauung im Planaufhebungsbereich eingegangen. Die Behörde werde bei der Überwachung und Genehmigung von Anlagen der Shell weiterhin von einem auf dieser Gemengelage basierenden Schutzanspruch von 60/45 dB(A) tags/nachts für das Gebiet ausgehen.

Der von der Bezirksregierung erläuterte Sachverhalt entspricht den Abstimmungen der Stadt Wesseling mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden und der bisherigen Planungs- und Genehmigungspraxis. Die Annahmen für eine Gemengelage i.S.d. TA Lärm werden auch bei künftigen Genehmigungsverfahren für die Shell oder bei Vorhaben im Planaufhebungsbereich zu Grunde gelegt.

Vom Rhein-Erft-Kreis sind zur Offenlage keine inhaltlichen Anregungen vorgebracht worden.

Beurteilung der Umweltbelange/Abwägung

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erarbeitet. Der Bericht enthält u.a. eine Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), eine Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufhebung sowie eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Bauleitplanung.

Durch die Planaufhebung sind die Flächen im Geltungsbereich zu unbeplanten Innenbereichsflächen i.S.v. § 34 BauGB geworden, die durch Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1/134 ergänzt werden. Die Eingriffsintensität in den Boden als hier deutlichste Umweltauswirkung ist davon abhängig, ob bzw. wie ein künftiges Bauvorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da der Rahmen, den die Bestandsbebauung in der näheren Umgebung vorgibt, nur geringe Nachverdichtungspotenziale ermöglicht, sind die Auswirkungen der Planaufhebung auf die Umwelt als unwesentlich einzuschätzen.

Potenzielle nachteilige Auswirkungen auf andere Schutzgüter, wie z.B. Tiere und Pflanzen können im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungsverfahren vermieden oder kompensiert werden (z.B. über die Baumschutzsatzung, allgemeine Fäll- und Rodungsverbote in der Vogelbrutzeit etc.). Dasselbe gilt für die Belange des Immissionsschutzes. Hier trägt das Gebot der Rücksichtnahme für eine sachgerechte Berücksichtigung im Rahmen von Genehmigungsverfahren bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind positiv, da mit der Bauleitplanung das Ziel verfolgt wird, die nachteiligen Auswirkungen von möglichen „Dennoch-Störfällen“ zu reduzieren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen existieren keine Planungsalternativen, da keine inhaltlichen Vorgaben für die künftige Gebietsentwicklung im Aufhebungsbereich getroffen werden.