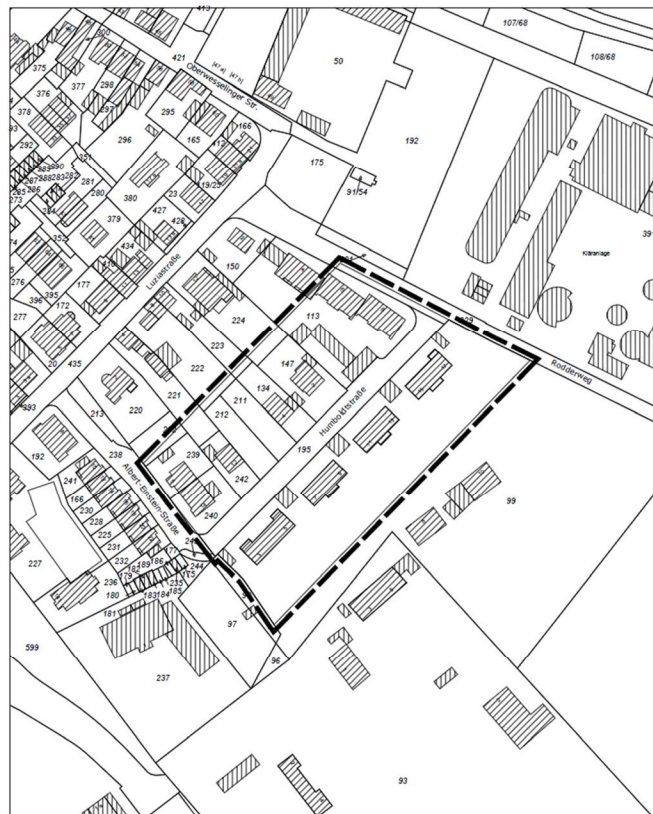




Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 (Humboldtstraße)



Begründung Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

_____. Ausfertigung

Satzung (August 2020)

Inhaltsverzeichnis

1	Das Plangebiet	3
2	Anlass und Ziel der Planaufhebung	3
3	Verfahren	6
4	Vorhandenes Planungs- und Fachrecht	6
5	Seveso-III-Richtlinie	7
6	Auswirkungen der Planaufhebung	7
6.1	Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB	8
6.2	Einfügen nach den weiteren Kriterien des § 34 BauGB	9

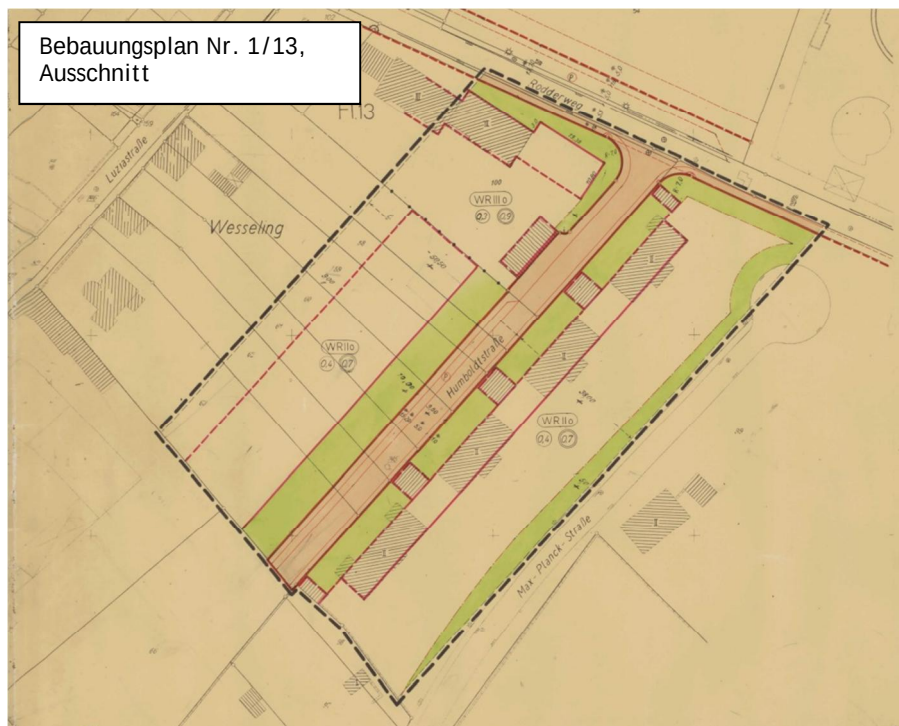
1 Das Plangebiet

Das ca. 12.000 qm große Plangebiet der Bebauungsplanaufhebung liegt im Südosten des Ortsteils Wesseling beidseits der Humboldtstraße. Im Nordosten bildet der Rodderweg die Plangebietsgrenze, im Südwesten die Albert-Einstein-Straße. Betroffen sind die Grundstücke in der Gemarkung Wesseling, Flur 13, Nr. 113, 134, 147, 195, 202, 211, 212, 221, 222, 223, 224, 229, 239, 240, 242 und 247.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer zwei Grundstücke umfassenden Baulücke weitestgehend bebaut, wobei die bestehende Bebauung durch zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die auf der Südostseite der Humboldtstraße vorhandenen Mehrfamilienhäuser sind Teil einer alten Werksiedlung der Shell und wurden in den 1950er Jahren errichtet. Die Bebauung auf der Nordwestseite und am Rodderweg stammt aus den 1960er bis 1990er Jahren.

2 Anlass und Ziel der Planaufhebung

Gegenstand der Planaufhebung ist der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/13. Der Plan bildete die Rechtsgrundlage zur Sicherung und Erweiterung des damals vorhandenen Siedlungsansatzes der Shell-Werksiedlung zu einem reinen Wohngebiet (WR). Als weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, GRZ, GFZ), zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/ Baugrenze), Vorgarten- und Verkehrsflächen.



Anlass für die vorgesehene Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 ist die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum östlich gelegenen Betriebsbereich der Shell Deutschland Oil GmbH. Aufgrund der geringen Entfernung liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfallbetriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Seveso-III-Richtlinie, die vom TÜV

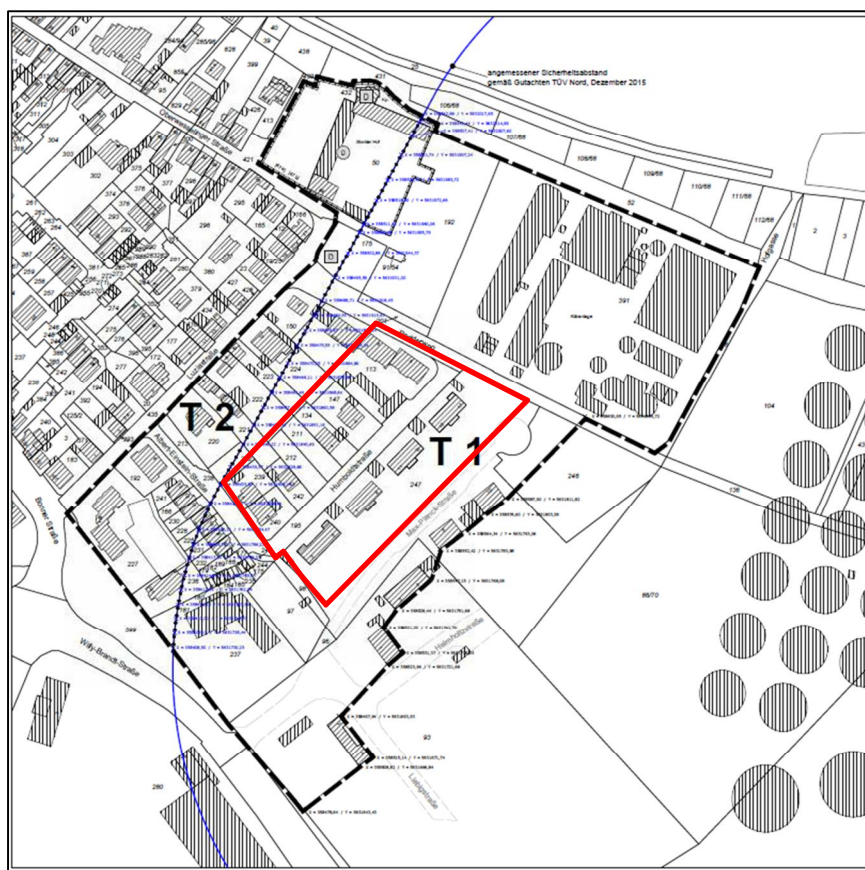
Nord im Jahre 2015 ermittelt worden sind („Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie [Artikel 13]“, Dezember 2015). Der so ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt für den Shell-Betriebsbereich 200 m. Neben den angemessenen Sicherheitsabständen des Shell-Betriebsbereiches sind für das Plangebiet die angemessenen Sicherheitsabstände des Betriebsbereiches der Fa. Evonik relevant, die sich gemäß dem Gutachten des TÜV Nord auf 2.750 m belaufen. Der tatsächliche Abstand des Plangebietes zum Evonik-Betriebsbereich beträgt ca. 1.900 m.

Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisungen oder Flächennutzung langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in der Richtlinie genannten Schutzobjekten andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Um den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie gerecht zu werden, hat die Stadt Wesseling am 27.11.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“ eingeleitet. Zielsetzung dieses Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2c Baugesetzbuch (BauGB) ist es, Regelungen für Nutzungen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände zu treffen, um die Folgen im unwahrscheinlichen Fall eines „Dennoch-Störfalls“ zu reduzieren. Als „Dennoch-Störfall“ wird dabei ein Störfall bezeichnet, der trotz umfangreicher vorhandener Schutzvorkehrungen an den Störfallanlagen nicht vollends ausgeschlossen werden kann. Vorausgegangen war der Aufstellung des Bebauungsplans eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in einer Baulücke auf der Westseite der Humboldtstraße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/134 basieren auf dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie“ („StEK“). Das StEK 2019 ist im Juli 2019 vom Rat der Stadt Wesseling als Konzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept gliedert das Stadtgebiet auf Grundlage der vom TÜV Nord ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände in verschiedene Planungsbereiche. Denkbare Nutzungen werden dabei in Abhängigkeit von ihrer Empfindlichkeit im Falle eines „Dennoch-Störfalls“ bestimmten Schutz-Stufen zugeordnet. Durch die Zuordnung der Schutzkategorien zu den Planungsbereichen gibt das Konzept einen Abwägungsrahmen für Bauvorhaben und für die Bauleitplanung in Wesseling vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/134 hat Anteil an dem im StEK definierten „Inneren Planungsbereich“, dessen Abgrenzung in den Bebauungsplan übernommen worden ist. Die Fläche des inneren Planungsbereiches wird im Bebauungsplan Nr. 1/134 mit dem Kürzel „T 1“ gekennzeichnet.



Bebauungsplan Nr. 1/134
 „Innerer Planungsbereich –
 Humboldtstraße“
 (Ausschnitt) mit Kenn-
 zeichnung des Aufhe-
 bungsbereiches des Be-
 bauungsplans Nr. 1/13

Analog zur beschriebenen Zuordnung von Nutzungen zu den Planungsbereichen im StEK sollen innerhalb des Teilbereiches T 1 nur Nutzungen der Stufe 1 zulässig sein. Dies umfasst:

- Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen
- Betriebsleiterwohnungen (ausschließlich betriebsgebundene Nutzungen)
- Gewerbe-/ Büro-/ Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z. B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/13 überlagern die angeführten Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Teilbereich T 1 die Festsetzungen des Alt-Bebauungsplans. Anders als bei einer regulären Überplanung eines Bebauungsplans durch einen anderen Bebauungsplan, ersetzt der überlagernde Plan nach § 9 Abs. 2c BauGB den darunter liegenden Plan aber nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/13 haben weiterhin Bestand. Dies jedoch führt zu einem Widerspruch:

Der Bebauungsplan Nr. 1/13 setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet fest. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird das WR weiter eingeschränkt, indem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarf für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ grundsätzlich ausgeschlossen werden. Als einzige explizit zulässige Nutzung werden Wohngebäude angeführt. Darüber

hinaus sind als Folge der Baurechtsänderung von 2013 (§ 245a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO 1962) auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“ zulässig. Ferner gelten die Regelungen des § 13 BauNVO 1962 zu „Räumen für freie Berufe“.

Wohngebäude und Anlagen für die Kinderbetreuung sowie Räume für freie Berufe stellen also gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1/13 die einzigen zulässigen Nutzungen dar. Da der Bebauungsplan Nr. 1/134 die Neuzulassung dieser Nutzungen aus Gründen der Seveso-Thematik und ihrer Schutzbedürftigkeit weitgehend auszuschließen beabsichtigt, verbleibt keine baurechtlich relevante Schnittmenge zulässiger Nutzungen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 1/134 und dem darunter liegenden Bebauungsplan Nr. 1/13.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 ergibt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im betroffenen Bereich künftig auf Grundlage von § 34 BauGB. Widerspricht ein Vorhaben nicht den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/134 und fügt es sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, ist es planungsrechtlich zulässig. Da aus § 34 BauGB eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen im Bereich der Planaufhebung resultiert, ergeben sich für die betroffenen Grundstücke neue Nutzungsmöglichkeiten trotz der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände.

3 Verfahren

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung. Das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 1/13 erfolgt im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 03.12.2019 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Letztere fand in der Zeit vom 15.01.2020 bis 17.02.2020 statt.

Die Offenlage der Bebauungsplanaufhebung erfolgte vom 29.06.2020 bis einschließlich 07.08.2020. Der zugehörige Offenlagebeschluss ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 09.06.2020 gefasst worden.

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/13 wird, wie bereits erklärt, durch den Bebauungsplan Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“ überdeckt. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 sind ab dem Offenlagebeschluss aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs der Planungen parallel durchgeführt worden.

4 Vorhandenes Planungs- und Fachrecht

Als übergeordneter, vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling Darstellungen zur beabsichtigten Bodennutzung für das Stadtgebiet. Für den Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/13 stellt der FNP eine „Wohnbaufläche“ dar.

Während der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Vorhaben im Außenbereich zu berücksichtigen ist, haben seine Darstellungen keine Bedeutung für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises stellt das Plangebiet als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil/ Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ dar und trifft keine fachplanerischen Aussagen.

5 Seveso-III-Richtlinie

Auslöser für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 ist die Lage des Gebiets innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen, wie in Kapitel 2 bereits dargelegt worden ist.

Bei den Anlagen handelt es sich um den Betriebsbereich der Firma Shell Deutschland Oil GmbH im Süden und um ein Acroleintanklager der Firma Evonik Degussa GmbH im Norden des Wesseling Stadtgebiets.

Der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches der Fa. Shell beträgt 200 m und resultiert aus einem möglichen Brand oder einer Explosion von leicht entzündlichen Flüssigkeiten im vorhandenen Tanklager. Das Plangebiet hält entlang seiner Ostseite z.T. nur einen Abstand von ca. 75 m zur äußeren Grenze des Betriebsbereiches ein. Der angemessene Sicherheitsabstand zum Acroleintanklager der Fa. Evonik wurde im Rahmen des TÜV-Gutachtens mit 2.750 m ermittelt. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1.900 m zu der betroffenen Anlage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“ beabsichtigt die Stadt Wesseling, das im Nahbereich des Betriebsbereiches der Shell Deutschland Oil GmbH bestehende Schadensrisiko bei einem Dennoch-Störfall zu reduzieren. Dem Aspekt der Gefahrenabwehr wird in der planerischen Abwägung zu dem Bebauungsplan ein besonderes Gewicht eingeräumt und die Neuentwicklung schutzbedürftiger Nutzungen im Teilbereich T 1 ausgeschlossen. Aus der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände des Acroleintanklagers der Evonik Degussa GmbH wird in der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 1/134 kein besonderer Handlungs- bzw. Festsetzungsbedarf abgeleitet.

Da das Abstandsgebot der Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG ausführlich und abschließend in der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“ berücksichtigt werden, ist eine erneute oder weitere Erörterung der Thematik für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 nicht erforderlich. Notwendige Vorgaben zur Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen den relevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich für den Aufhebungsbereich künftig ausschließlich aus dem eigens hierzu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1/134.

6 Auswirkungen der Planaufhebung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 sind Vorhaben im Geltungsbereich der Planaufhebung nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen,

soweit sich nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 1/134 abweichende Regelungen ergeben. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Selbstverständlich ist eine verbindliche planungsrechtliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/13 nur einzelfallbezogen möglich. Die nachfolgenden Ausführungen stellen daher keine Pauschalbeurteilung dar, ermöglichen aber eine erste Einschätzung der planungsrechtlichen Situation nach der Planaufhebung.

6.1 Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB

Die für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich maßgebliche „nähere Umgebung“ eines Vorhabens ist in jedem Einzelfall individuell anhand der örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen. In der Regel reicht die nähere Umgebung für das Einfügekriterium der „Art der baulichen Nutzung“ dabei weiter, als für die anderen in § 34 BauGB aufgelisteten Kriterien (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.05.2014, AZ: 4 B 38/13, NVwZ 2014, 1246). In Bezug auf die „Art der baulichen Nutzung“ für die hier relevante Planaufhebung ist davon auszugehen, dass die Eigenart der näheren Umgebung auch durch Gebäude und Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs geprägt wird. Selbst Anlagen, die nicht imstande sind, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bilden, können die Eigenart der näheren Umgebung prägen (vgl. BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 – BVerwG 4C 7.15).

In der näheren Umgebung des Planaufhebungsbereiches befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Mit dem Gebäudekomplex eines großen Planungs- und Baudienstleisters an der Max-Planck-Str. 1 sowie dem Gelände der Wesseling Kläranlage am Rodderweg sind weitere Anlagen vorhanden, die das Nutzungsspektrum erweitern. Bei den Baulichkeiten des Planungs- und Baudienstleisters handelt es sich um ein Bürogebäude, die Kläranlage kann als öffentlicher Betrieb eingeordnet werden.

Je nach Lage eines künftigen Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung im Aufhebungsbereich kann die Abgrenzung der näheren Umgebung unterschiedlich ausfallen. Ausschlaggebend ist, wie weit sich die Ausführung eines Vorhabens auf die nähere Umgebung auswirken kann und inwieweit diese ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.5.1978 – IV C 9/77 – BVerwGE 55, 369, 380). Denkbar ist, dass die Eigenart der so definierten näheren Umgebung für ein künftiges Vorhaben im Aufhebungsbereich einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder den Charakter einer Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB aufweist.

Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Aufhebungsgebiet ergibt sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Zusammenwirken der Vorgaben des § 34 BauGB mit den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“ (s. Kapitel 2 und 5).

Zur Reduzierung der Betroffenheit schutzbedürftiger Nutzungen im Fall eines Dennoch-Störfalls beabsichtigt der Bebauungsplan Nr. 1/134, die Neuansiedlung schutzbedürftiger

Nutzungen im ausgewiesenen Bereich T 1 auszuschließen. Je nachdem, welcher Rahmen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall ergibt, verbleiben als denkbare, unter Seveso-Gesichtspunkten nicht schutzbedürftige Nutzungen insbesondere nicht wesentlich störende Gewerbe- und Büronutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z. B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung). Auch die Zulässigkeit weiterer öffentlicher Betriebe kann im Einzelfall aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden.

Ob ein potenzielles Vorhaben ohne Publikumsverkehr sich tatsächlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, erfordert auch eine Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme. Nur wenn das Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die in seiner Nähe vorhandene Bebauung wahrt, ist es planungsrechtlich zulässig. Das Gebot der Rücksichtnahme ist dabei Tatbestandteil des Einfügens.

Andererseits können Bauvorhaben zulässig sein, die sich nicht im Rahmen dessen bewegen, was die Eigenart der näheren Umgebung vorgibt. „Vorhaben fügen sich (...) auch dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie zwar den vorhandenen Rahmen überschreiten, im Übrigen aber keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannungen in das Gebiet hereintragen. Das Gebot des ‚Einfügens‘ zwingt nicht zur ‚Uniformität‘.“ (Mitschang/ Reidt in Battis/ Krautzberger/ Löhr: „BauGB“, Kommentar, 2016, S. 545) Widersprechen solche Einzelfall-Vorhaben nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“, ist davon auszugehen, dass sie planungsrechtlich zulässig sind. Als „rahmenüberschreitend“ aber unbedenklich hinsichtlich der Gefahr bodenrechtlicher Spannungen sind z.B. freiberufliche oder freiberufähnliche Nutzungen i.S.v. § 13 BauNVO vorstellbar (z.B. Notar, Ingenieurbüro etc.) die durch ein betriebsbezogenes, klar abgrenzbares Personenaufkommen den Anforderungen des Bebauungsplans Nr. 1/134 genügen.

6.2 Einfügen nach den weiteren Kriterien des § 34 BauGB

Wie einleitend angeführt, umfasst die planungsrechtliche Begutachtung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB auch die Prüfung, ob sich das Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Auch hier sind zunächst die nähere Umgebung und der Rahmen zu ermitteln, in die das Vorhaben sich einfügen muss. Analog zum Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung kann ein Vorhaben trotz Einhaltung des Rahmens unzulässig sein, wenn es gegenüber seiner Nachbarschaft das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Andersherum kann es zulässig sein, wenn zwar kein Vorbild für die Bebauung besteht, gleichzeitig jedoch auszuschließen ist, dass bewältigungsbedürftige bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich Humboldtstraße“ haben für das Einfügen nach den hier genannten Kriterien keine Relevanz.

Diese Begründung (Teil A) gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am _____.____._____
als Satzung beschlossenen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/13 (Humboldtstraße).

Wesseling, den _____

Erwin Esser
Bürgermeister