Sitzungsvorlage Nr.: **69/2021**

Federführender Bereich	Beteiligte Bereiche
Stadtentwicklung und Umwelt	60 66 80

Vorlage für

27.04.2021 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betrifft: (ggf. Anlagen bezeichnen)

Bebauungsplan Nr. 1/137 "Nördliche Kölner Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	80	
		16.03.2021				

Namenszeichen

I/R	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk

STADT WESSELING
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 69/2021

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 16.03.2021

[X] öffentlich

[ ] nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/137 "Nördliche Kölner Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadtentwicklung in Wesseling ist seit Ende des 19. Jahrhunderts eng mit der Entwicklung der chemischen und petrochemischen Industrie verbunden. Über die Jahrzehnte hinweg ist eine Gemengelage entstanden, die durch ein dichtes Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen gekennzeichnet ist. Die prägenden Unternehmen der Chemie- und Raffinerieindustrie verarbeiten in ihren Betriebsbereichen in Wesseling verschiedene Gefahrstoffe, die unter die sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“ (RL 2012/18/EU) des Europäischen Parlaments und des Rates fallen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen, in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung Berücksichtigung findet. Langfristig ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten, wie z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Freizeitgebieten andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Auf Grund ihrer erheblichen Betroffenheit durch die Seveso-III-Richtlinie hat die Stadt Wesseling frühzeitig die TÜV Nord Systems GmbH mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände der Störfall-Betriebsbereiche im Stadtgebiet Wesseling beauftragt; das Gutachten liegt seit Dezember 2015 vor. Aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens hat die Stadt Wesseling eine gesamtstädtische Konzeption zum Umgang mit der Seveso-Thematik in der Stadtentwicklung, Bauleitplanung und Baugenehmigungspraxis beschlossen (Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019, StEK 2019). Das StEK 2019 gliedert die betroffenen Gebiete der Stadt in vier Planungsbereiche und ordnet diesen Planungsbereichen verschiedene Schutzstufen mit typisierten nicht schutzbedürftigen bzw. schutzbedürftigen Nutzungen zu.

Nach der Aufstellung des StEK 2019 hat die Stadt Wesseling begonnen, das bestehende Planungsrecht für die im StEK als „Innere und Mittlere Planungsbereiche“ dargestellten Flächen daraufhin zu überprüfen, ob dieses mit den Zielen des StEK 2019 vereinbar ist oder ob ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes besteht. Damit soll sowohl der Umsetzung städtischer Planungsziele Rechnung getragen als auch für die betreffenden Planungsbereiche zukunftsfähige Regelungen zu möglichen Nutzungen und Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/134 „Innerer Planungsbereich - Humboldtstraße“ wurde der erste Bebauungsplan mit Regelungen für einen „Inneren Planungsbereich“ (Betriebsbereich Shell) erarbeitet und im Oktober 2020 zur Rechtskraft gebracht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 soll nunmehr die derzeitige planungsrechtliche Situation für den Bereich südlich des Betriebsbereiches Evonik überprüft und an die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt Wesseling angepasst werden.

Der nördliche Bereich der Wesselinger Kernstadt befindet sich in Nachbarschaft des Betriebsbereiches der Evonik, der unter die Anwendung der Seveso-III-Richtlinie fällt. In diesem Bereich wird die gewachsene Gemengelage zwischen dem Wohnen und der Industrie besonders deutlich. Unmittelbar angrenzend an eine ca. 12 m hohe Lärmschutzwand (Werksgrenze Evonik) befinden sich kleinteilige Wohnstrukturen, teils mit Einfamilienhausbebauung, teils mit Geschossbauten aus verschiedenen Jahrzehnten.

Auf Grund der unterschiedlichen immissions- und sevesorechtlichen Schutzbedürftigkeit dieser Nutzungsarten stellt ein (verträgliches) Nebeneinander dieser Nutzungen hohe Anforderungen im Hinblick auf das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme bei bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Festzustellen ist, dass sich seit einigen Jahren ein Strukturwandel in diesem Bereich vollzieht, wobei sich das Wohnen in innenstadtnähere Gebiete verlagert hat. Bisherige Wohngrundstücke und Wohnbauten, insbesondere in direkter Werksnähe, wurden zwischenzeitlich veräussert und zu gewerblichen Zwecken, z.B. zu Büro- oder Laborgebäuden, umgenutzt.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 einige Entwicklungspotenziale mit Planungserfordernis. Zum einen liegt östlich der Theodor-Heuss-Straße eine große unbebaute Freifläche, zum anderen befinden sich im Bestand noch zahlreiche Baulücken. Für diese Bereiche ist es Ziel der Stadt Wesseling, zukunftsfähige Konzepte für eine Nachverdichtung zu entwickeln, die im Einklang mit den aktuellen städtischen Planungszielen stehen.

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (BP) Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ liegt vollständig innerhalb der gutachterlich ermittelten, angemessenen Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie. Das StEK 2019 gliedert den Bereich zwischen der Werksgrenze der Evonik und dem Mühlenweg in zwei Planungsbereiche, den „Inneren und Mittleren Planungsbereich“, und ordnet den Planungsbereichen differenzierte Schutzstufen und Entwicklungsziele zu.

Ziel der Stadt Wesseling für den Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ ist es zum einen, mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 konforme Regelungen zur bau- und nutzungsbezogenen Weiterentwicklung des Bereiches zu erarbeiten und damit die Ziele und Inhalte des StEK 2019 in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Zum anderen soll der bereits festzustellende Strukturwandel innerhalb dieser Gemengelage städtebaulich geordnet und bauleitplanerisch begleitet werden.

Für den „Inneren Planungsbereich“ sollen Regelungen getroffen werden, die den Bestandsschutz für die vorhandene Wohnbebauung gewährleisten und zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten für nicht störende gewerbliche Nutzungen ermöglichen. Im „Mittlerem Planungsbereich“ können u.a. auch Baulückenschließungen für eine kleinteilige Wohnbebauung entsprechend dem StEK 2019 geprüft und ermöglicht werden.

Derzeit ist der Bereich zwischen der Brühler Straße im Norden und dem Mühlenweg im Süden überwiegend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für zwei Teilbereiche, an der Josef-Zimmermann-Straße und westlich der Kölner Straße, bestehen alte Bebauungspläne (BP 1/1 aus 1962 und BP 1/27 aus 1972). Das unbebaute Areal im Westen des Plangebietes, zwischen einem Gewerbestandort und der Wohnbebauung „Am Bungert“, ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das vorab erläuterte Planungsrecht ist nicht geeignet, den Strukturwandel in dieser Gemengelage in sinnvoller Weise zu steuern und Entwicklungsperspektiven für unbebaute Flächen aufzuzeigen. Weiterhin können die Planungsziele des StEK 2019 mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Auf Grund der inhomogen Bau-, Grundstücks- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung weder mit den Regelungen des § 34 BauGB noch mit den Bebauungsplänen Nr. 1/1 und 1/27 zu gewährleisten. Für die Nachverdichtung der unbebauten Flächenpotenziale ist in jedem Fall ein Bebauungsplan erforderlich.

2. Lösung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen der Brühler Straße und dem Mühlenweg entsprechend den aktuellen Planungszielen der Stadt Wesseling zu erreichen, besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Es wird derzeit in Betracht gezogen, entweder einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2c BauGB, der als Instrument für die Vermeidung möglicher Folgen von Störfällen im Rahmen der Novellierung des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) eingeführt wurde, oder einen qualifizierten Bebauungsplan mit vollständigen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie sonstigen Regelungen aufzustellen. Welche Art des Bebauungsplanes in diesem konkreten Fall in Frage kommt, wird im weiteren Verfahren näher untersucht und mit einer Rechtsanwaltskanzlei abgestimmt. Auf Grund zahlreicher rechtlicher Fragestellungen zu beiden Arten der Bebauungspläne sollen beide Alternativen geprüft werden.

Die beiden seit 1962 bzw. 1972 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1/1 und Nr. 1/27 sollen im Fall der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2c BauGB in zwei gesonderten Verfahren aufgehoben werden. Im Fall eines qualifizierten Bebauungsplanes werden die alten Bebauungspläne mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes überplant und zeitgleich außer Kraft treten. Bei diesem Vorgehen sind keine zusätzlichen Aufhebungsverfahren erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan soll die europäische Seveso-III-Richtlinie auf Grundlage der Vorgaben der nationalen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechung in eine örtliche Satzung umgesetzt werden.

3. Alternativen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ wird der Bereich zwischen der Brühler Straße und dem Mühlenweg weiterhin gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB oder entsprechend den derzeit verbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1/1 und Nr. 1/27 geregelt. Auf Grundlage dieses unterschiedlichen planungsrechtlichen Beurteilungsrahmens kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches, die die europäischen Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie sowie den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigt, nicht sichergestellt werden. Eine sinnvolle bauliche Innenentwicklung zwischen Theodor-Heuss-Straße und Kölner Straße ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird durch den Bereich 61/Stadtentwicklung und Umwelt in Eigenleistung erarbeitet. Auf die Stadt Wesseling werden im Rahmen des Verfahrens folgende Kosten zukommen:
- erforderliche Gutachten, z.B. Lärmgutachten, Artenschutzgutachten,
- Erarbeitung des Umweltberichtes,
- Rechtsberatung.

5. Klimaauswirkungen

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen werden Flächen im Außenbereich, die ggf. für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind, vor der Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken geschützt. Weitere Klimaauswirkungen dieser Bauleitplanung werden im Umweltbericht geprüft und dokumentiert.

Anlagen:
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137
- Ausschnitt geltendes Planungsrecht
- Ausschnitt Flächennutzungsplan
- Ausschnitt StEK 2019