



# Begründung

## **Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“**

Satzung

Erstellt durch die Stadt Wesseling,  
Fachbereich Stadtplanung

Stand: April 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zum Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1	Abgrenzung des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Vorhandene Struktur	5
2.2.1	Nutzungen	5
2.2.2	Bebauungsstruktur	5
2.2.3	Umgebung	6
2.2.4	Erschließung - Innere und äußere Erschließung	6
2.2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.2.6	Bodensituation	7
2.3	Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	7
2.3.1	Regionalplan	7
2.3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2.3.4	Landschaftsplan	8
2.3.5	Masterplan Einzelhandel	9
2.3.6	Vergnügungsstättenkonzept	9
2.3.7	Seveso-III-Richtlinie	9
2.3.8	Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“	9
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	Kerngebiet (MK)	11
4.1.2	Mischgebiet (MI)	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise	17
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.5	Verkehrsflächen	17
4.6	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie	18
4.6.1	Rechtliche und gutachterliche Grundlagen	18

4.6.2	Konfliktbewältigung	19
4.7	Immissionsschutz	24
4.7.1	Stadtbahn	25
4.7.2	Güterverkehr	25
4.7.3	Bewertung der Lärmimmissionen	26
4.8	Örtliche Bauvorschriften	27
4.9	Auswirkungen der Planung	27
4.10	Kosten für die Stadt Wesseling	28
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>29</b>
5.1	Einleitung	29
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
5.2.1	Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange	30
5.2.1.1	Natur und Landschaft	30
5.2.1.2	Wasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	31
5.2.1.3	Klima und Luft (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	31
5.2.1.4	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7c)	32
5.2.1.5	Landschaftsplan (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	32
5.2.1.6	Tiere (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)	32
5.2.1.7	Biologische Vielfalt (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	32
5.2.1.8	Eingriff / Ausgleich	33
5.2.1.9	Landschaft / Ortsbild (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	33
5.3	Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange	33
5.3.1.1	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7c)	33
5.3.1.2	Pflanzen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	35
5.3.1.3	Boden (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7)	35
5.4	Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange	36
5.4.1.1	Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)	36
5.4.1.2	Gefahrenschutz/Seveso-III-Richtlinie	37
5.4.1.3	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	37
5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	38
5.6	Zusätzliche Angaben	38
5.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	38
5.8	Zusammenfassung	38

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der als Fußgängerzone ausgewiesene nördliche Bereich der Flach-Fengler-Straße stellt die Hauptgeschäftszone des Mittelzentrums Wesseling dar. Die Stadt Wesseling unternimmt seit einigen Jahren erhebliche Anstrengungen, um die augenscheinlichen funktionalen und gestalterischen Defizite der Innenstadt zu beheben und das Stadtzentrum (wieder) in einen attraktiven Ort des städtischen Lebens zu verwandeln. Um diese Ziele erreichen zu können, wurde das Projekt :gesamtperspektive Wesseling initiiert. Die Realisierung des Projekts erfolgt unter finanzieller Beteiligung der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Weitere Maßnahmen, wie der Umbau des Fußgängertunnels sowie die Attraktivierung des Bahnhofsumfelds, befinden sich derzeit in der Planung.

Mit dem am 18.12.2013 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1/118 „Flach-Fengler-Straße Süd“ hat die Stadt Wesseling einen ersten Schritt unternommen, die vorwiegend aus den 1970er Jahren stammenden Bebauungspläne für den Innenstadtbereich zu überprüfen und an die geänderten städtebaulichen Ziele anzupassen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ soll dieses Vorgehen für den als Fußgängerzone ausgewiesenen und durch zahlreiche innerstädtische Handels- und Dienstleistungsfunktionen gekennzeichneten nördlichen Teil der Flach-Fengler-Straße fortgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ werden die Geltungsbereiche von fünf überwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren stammenden Bebauungsplänen überplant, die bisher die städtebauliche Entwicklung der Hauptgeschäftszone festlegen. Die Ziele, die mit den Altbebauungsplänen verfolgt wurden, entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen einer mittelstädtischen Fußgängerzone. Anzuführen sind insbesondere die ursprünglich vorgesehene massive Überbauung des nördlichen Fußgängerzonenabschnitts mit einem drei- bis viergeschossigen Querbau, die partielle Überplanung von Bestandsgebäuden auf der Ostseite der Flach-Fengler-Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ sowie die Überplanung der rückwärtigen Bereiche der östlichen Flach-Fengler-Straße mit bis zu achtgeschossigen Gebäuden. Weitere Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Gebäudebestand und den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne haben sich durch die (rechtmäßige) Erteilung von Befreiungen, etwa für die Überschreitung von Baugrenzen, ergeben. Der Bebauungsplan Nr. 1/121 soll den vorhandenen Gebäudebestand unter Berücksichtigung angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten aufnehmen. Hochhausstrukturen, wie zum Teil im Plangebiet vorhanden, werden in ihrem Bestand gesichert. Eine Ausweitung solcher Strukturen hingegen ist nicht vorgesehen.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, das bestehende Hauptgeschäftszentrum zu stärken und den Fokus der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung auf den zentralen Fußgängerbereich zu konzentrieren. Neben einer Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion ist beabsichtigt, Regelungen zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen im Bebauungsplan vorzusehen, da diese zu einer deutlichen Belebung der Innenstadt – auch außerhalb der Geschäftszeiten – beitragen. Zur Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen soll der Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) treffen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling ist der Bereich östlich der Flach-Fengler-Straße als „Wohnbaufläche“ (W) und westlich davon als „Kerngebiete“ (MK) dargestellt. Da der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 1/121 in überwiegenden Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), ist eine Än-

derung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Flach-Fengler-Straße Nord“ erfolgt im Parallelverfahren.

## **2 Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das circa 3,4 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wesseling in zentraler Innenstadtlage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ umfasst die beidseitig bebaute Flach-Fengler-Straße zwischen dem Eingang in die Bahnunterführung im Norden und dem Kreisverkehr Westring/Poststraße/Flach-Fengler-Straße im Süden. Im Osten endet das Plangebiet am östlichen Rand der Poststraße. Im Westen stellt die rückwärtige Bebauung der Flach-Fengler-Straße einschließlich des neuen „Forums“ Wesseling die Geltungsbereichsgrenze dar.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen von Flach-Fengler-Straße, Westring, Raiffeisenstraße und Poststraße im Privateigentum.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

#### **2.2.1 Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über den zentralen Bereich der Fußgängerzone der Flach-Fengler-Straße und ist vollständig bebaut. Das Plangebiet ist durch einen vielfältigen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Die größten ansässigen Einzelhandelsbetriebe, wie der Lidl-Markt sowie die Discountmärkte Action und Woolworth befinden sich im „Forum“ Wesseling, einer ehemaligen Hertie-Immobilie, die in eine Einkaufspassage umgebaut worden ist (nördlicher Eckbereich Flach-Fengler-Straße/Westring). Auch der „dm“-Drogeriemarkt und der „Takko“-Bekleidungsmarkt stellen wichtige Frequenzbringer der Fußgängerzone dar. Ergänzt werden diese Sortimente durch mehrere Optiker, Juweliere und Backshops, einen Blumenladen, einen Buchhändler sowie weitere, häufig im niedrigpreisigen Sortiment angesiedelte Nutzungen. Erwähnenswert ist das Vorhandensein zweier Spielhallen im südlichen Abschnitt der Fußgängerzone. Im nördlichen Bereich der Flach-Fengler-Straße rundet das vorhandene „Ärztehaus“ das Nutzungsprofil der Innenstadt ab.

Auffällig ist der hohe Wohnanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In vielen Gebäuden werden die Obergeschosse bereits ab der 1. Etage zu Wohnzwecken genutzt. Durch die beiden Hochhäuser Flach-Fengler-Straße 48 und 51–65 führt dies zu einer hohen Wohndichte im Planbereich.

#### **2.2.2 Bebauungsstruktur**

Die Bebauung entlang der Flach-Fengler-Straße ist von heterogenen Strukturen geprägt. Insbesondere auf der Westseite der Straße sind vielerorts Abweichungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Geschossigkeit zwischen benachbarten Gebäuden festzustellen. Während die Gebäude zur Fußgängerzone eine zwei- bis sechsgeschossige Bauweise aufweisen, staffelt sich die Anzahl der Geschosse zur Rückseite an der Wilhelm-Rieländer-

Straße deutlich ab. Auf der Ostseite findet sich insbesondere im südlichen Abschnitt eine homogene Gebäudestruktur. Die Wohn- und Geschäftshäuser sind hier zumeist 2,5-geschossig und doppelhausartig gruppiert.

Der nördliche Eingang in die Fußgängerzone wird durch zwei Hochhauskomplexe markiert. Hierbei handelt es sich um das „Forum“ Wesseling auf der Westseite und das „Ärztehaus“ auf der Ostseite. Das großflächige „Forum“ Wesseling ist auf dem Dach mit einem mehrgeschossigen Wohnhausriegel (insgesamt XIII Geschosse) bebaut. Das „Ärztehaus“ besteht aus einem nahezu quadratischen, teilweise als Atrium konzipierten zweigeschossigen Baukörper, dessen Dach ebenfalls in Teilbereichen mit einem Wohnhochhaus überbaut ist. Oberhalb des Daches des unteren Gebäudeteils befinden sich 10 Wohnetagen.

### **2.2.3 Umgebung**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer zentralen Lage der Stadt Wesseling unmittelbar im Hauptgeschäftszentrum. Im Norden schließen Bahnflächen an das Plangebiet an. Mit der Stadtbahnlinie 16 besteht eine direkte Verbindung nach Köln und Bonn. Weiter nördlich befindet sich die Verlängerung der städtischen Fußgängerzone, die in den Alfons-Müller-Platz mündet und mit dem Rathaus abschließt. Die erst vor kurzem ausgebaute Rheinpromenade ist von hier in wenigen Minuten zu erreichen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine weitere Verlängerung der Hauptgeschäftszone entlang der Flach-Fengler-Straße. Dieser Bereich ist jedoch nicht als Fußgängerzone ausgebaut und durch weniger frequentierte Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Die darüber hinausgehende Umgebung ist durch die stadtnahe Wohnnutzung mit überwiegend dichteren Strukturen und Mehrgeschossigen Gebäuden geprägt. Weiter südlich und östlich sind auch kleinteilige Strukturen mit Einfamilienhausbebauung vorzufinden.

### **2.2.4 Erschließung - Innere und äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und verfügt über eine funktionierende Erschließung. Die Flach-Fengler-Straße bildet das Rückgrat der Wesselinger Fußgängerzone. Im Jahr 2015 wurden umfangreiche Baumaßnahmen in der nördlichen Flach-Fengler-Straße (und der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahnhofstraße) durchgeführt, um die Fußgängerzone gestalterisch aufzuwerten. Da die Flach-Fengler-Straße hauptsächlich dem Fußverkehr gewidmet ist, übernimmt sie nur untergeordnet eine Erschließungsfunktion für die angrenzende Bebauung.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Poststraße und mündet in den Kreisverkehr am südlichen Ende der Fußgängerzone. Die Poststraße unterquert die Gleisanlagen der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) und ist aufgrund der damit einhergehenden Tieflage anbaufrei. Die Erschließung der Gebäuderückseiten der westlichen Flach-Fengler-Straße erfolgt über die parallel zur Poststraße verlaufende Raiffeisenstraße. Die Flach-Fengler-Straße wird an ihrem nördlichen Ende – dem Eingang in die Bahnunterführung - vom Westring gequert. Auch der Westring soll im Rahmen der Innenstadtneugestaltung erneuert und aufgewertet werden.

Die Gebäude westlich der Flach-Fengler-Straße sind zusätzlich über die Wilhelm-Rieländer-Straße im rückwärtigen Bereich erschlossen. Diese Straße liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Über die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden oder angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird das Plangebiet an das örtliche und übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Da das Plangebiet in der Innenstadt Wesselings liegt, besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV-Netz). Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt die Stadtbahn-Haltestelle „Wesseling-Mitte“ der Stadtbahnlinie 16 sowie der Wesseling Busbahnhof mit allen im Stadtgebiet verkehrenden Buslinien.

### **2.2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungen innerhalb der umliegenden Straßen (Flach-Fengler-Straße, Westring, Raiffeisenstraße und Wilhelm-Rieländer-Straße) gesichert.

Im Zuge dieser Baumaßnahmen zur Umgestaltung der Flach-Fengler-Straße wurde der vorhandene Mischkanal saniert und die privaten Hausanschlussleitungen erneuert.

### **2.2.6 Bodensituation**

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt. Einige wenige rückwärtige Bereiche sind als private Gärten angelegt (im Osten des Plangebietes). Daher sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

## **2.3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht**

### **2.3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ein Teil des sogenannten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB). Die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ sind mit den Inhalten des Regionalplans der Landesplanung vereinbar.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling ist die Westseite der Flach-Fengler-Straße als „Kerngebiet“ (MK) dargestellt. Die Ostseite der Flach-Fengler-Straße ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Die angeführten Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Ostseite der Flach-Fengler-Straße und im südlichen Teil der Westseite widersprechen der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes. Da Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 64. FNP-Änderung „Flach-Fengler-Straße Nord“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

### **2.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Durch den Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ werden Geltungsbereiche von fünf überwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren stammenden Bebauungsplänen überplant. Bei den Plänen handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 1/43 A, Bebauungsplan Nr. 1/43 C Teil 2, Bebauungsplan Nr. 1/43 C, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 1/43 D und Bebauungsplan Nr. 1/104.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 1/43 A seit 1972 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt hier ein Kerngebiet (MK), eine geschlossene Bauweise sowie eine in Teilen bis zu XIV-geschossige Bebauung fest. Im Norden ist eine Überbauung der Flach-Fengler-Straße mit einem Querbau von mindestens III bis maximal IV Geschossen geplant. Die Flach-Fengler-Straße und der Westring sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Westlich der Flach-Fengler-Straße sind die Bebauungspläne Nr. 1/43 C Teil 2 (Rechtskraft seit 1985) und Nr. 1/43 C, 1. Änderung (Rechtskraft seit 1981) maßgebend. Der Bebauungsplan Nr. 1/43 C Teil 2 setzt ein Kerngebiet (MK) mit einer geschlossenen Bauweise und bis zu V Geschossen fest. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Teilbereich der Flach-Fengler-Straße, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt ist. Entlang der Fußgängerzone ist eine Baulinie in Verbindung mit einer Baugrenze für die Vordächer festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 1/43 C, 1. Änderung ist ebenfalls als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) sowie als Maß der baulichen Nutzung eine geschlossene Bauweise mit einer zwingenden Geschosszahl von V Geschossen entlang der Fußgängerzone und zwingend II Geschossen im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die Flach-Fengler-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für den östlichen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 1/43 D seit 1974 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan sind ein Kerngebiet (MK), eine I- bis zu IX-geschossige Bebauung mit zum Teil zwingender Zahl der Geschosse entlang der Flach-Fengler-Straße, öffentliche Verkehrsfläche inklusive Parkplatzflächen sowie zwei Kinderspielplätze festgesetzt. Die im Bebauungsplan einbezogenen Straßen (Flach-Fengler-Straße, Raiffeisenstraße und Poststraße) sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/104, der seit 2004 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt hier ein Kerngebiet (MK) mit II bis IV bzw. V Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise fest. Der im Bebauungsplan liegende Teilbereich der Flach-Fengler-Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Diese Bebauungspläne sind für die Schaffung geordneter städtebaulicher Verhältnisse im Bereich der zentralen Fußgängerzone der Stadt Wesseling nicht mehr geeignet (siehe Kapitel 1 „Anlass und Ziel der Planung“) und sollen daher mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ überplant werden.

### **2.3.4 Landschaftsplan**

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 weiteren Aussagen. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen in diesem Bereich nicht.



### **2.3.5 Masterplan Einzelhandel**

Der Rat der Stadt Wesseling hat 2007 den „Masterplan Einzelhandel“ als Zielvorgabe für die künftigen Einzelhandelsentwicklungen der Stadt Wesseling (informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/121 stellt einen Teilbereich des Hauptzentrums (Innenstadt) gemäß dem „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling dar. Als städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Hauptzentrums hat das Fachgutachten vor dem Hintergrund einer funktionalen Gliederung des Gesamtbereiches eine in Zukunft gerichtete Schwerpunktsetzung „Handel“ südlich der Bahnlinie empfohlen. Die oberste Prämisse ist jedoch die Stärkung der Innenstadt insgesamt mit Handel, Dienstleistungen und Gastronomie.

### **2.3.6 Vergnügungstättenkonzept**

Um eine gesamtstädtische Leitlinie für eine verträgliche Ansiedlung von Vergnügungstätten zu entwickeln, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen, hat die Stadt Wesseling ein Vergnügungstättenkonzept erstellt. Das „Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wesseling“ (Stand: Dezember 2015) wurde am 08.03.2016 vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Für die Fußgängerzone, Teilbereich Flach-Fengler-Straße formuliert das Vergnügungstättenkonzept folgende Steuerungsempfehlungen:

- Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungstätten in den Obergeschossen
- Ausschluss von Vergnügungstätten im „Forum“ Wesseling
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten des Freizeitsektors, wenn sie sich gestalterisch in die Auflage der Flach-Fengler-Straße einfügen, keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen hervorgerufen werden und keine Trading-Down- oder Verdrängungseffekte zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ liegt innerhalb des als „Teilbereich Flach-Fengler-Straße (Fußgängerzone)“ ausgewiesenen Bereiches des gesamtstädtischen Vergnügungstättenkonzepts.

### **2.3.7 Seveso-III-Richtlinie**

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche der in Wesseling ansässigen Unternehmen. Bei den Anlagen handelt es sich um die Firmen Evonik und TRV. Die angemessenen Abstände zu den beiden Anlagen werden in beiden Fällen für bestimmte Stoffarten unterschritten. Die angemessenen Abstände gemäß der Seveso-III-Richtlinie wurden im Rahmen eines gesamtstädtischen Gutachtens in Abstimmung mit den Industrieunternehmen ermittelt (TÜV Nord, Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie [Artikel 13], Hamburg, Dezember 2015).

### **2.3.8 Sanierungsgebiet „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wesseling über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling – Innenstadt/ Rheinufer“, die seit 13.12.2006 rechtskräftig ist.

Das Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, den zentralen Bereich „Wesseling Innenstadt und Rheinufer“ im Sinne einer Gesamtkonzeption :gesamtperspektive Wesseling nachhaltig zu entwickeln und aufzuwerten, damit er die ihm obliegenden Aufgaben als zentraler Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling erfüllen kann.

### **3 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Parallelverfahren wird die 64. FNP-Änderung „Flach-Fengler-Straße Nord“ durchgeführt.

Am 07.06.2016 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling. In der Zeit vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Am 22.09.2016 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Zur Bürgerinformationsveranstaltung sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

#### Umgang mit „Altbebauungsplänen“

Folgende „Altbebauungspläne“ sollen vollständig überplant werden:

- Bebauungsplan Nr. 1/43 A
- Bebauungsplan Nr. 1/43 C, Teil 2
- Bebauungsplan Nr. 1/43 D

Die Teilüberplanung betrifft folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 1/43 C, 1. Änderung (Aufhebung des westlichen Bereiches)
- Bebauungsplan N1. 1/104 (Aufhebung des nördlichen Bereiches)

#### Erweiterung Geltungsbereich

Im Rahmen der inhaltlichen Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass der mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegte Plangeltungsbereich eine Anpassung erfordert. Der nordwestliche Kreuzungsbereich des Westrings wurde ergänzend in den Geltungsbereich einbezogen, um die Umsetzung der geplanten Neugestaltung des Westrings zu sichern (siehe Kapitel 4.4 „Verkehrsflächen“).

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde der Geltungsbereich an die äußere Kante der Poststraße (Straßenbegrenzungslinie) angepasst. Damit wurden drei kleine Teilbereiche, die sich östlich der Poststraße befanden, aus dem Geltungsbereich entfernt. Für diese Teilflächen wurde kein Regelungsbedarf festgestellt, da sie den weiter östlich angrenzenden Baugebieten zugehören. Ursprünglich wurden sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 aufgenommen, da sie innerhalb des Geltungsbereiches des „Altbebauungsplanes“ Nr. 1/43 D liegen. Mit der vollständigen Aufhebung des „Altbebauungsplanes“

Nr. 1/43 D werden auch die derzeit geltenden Regelungen für die betroffenen Teilbereiche entfallen.

## **4 Begründung der Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll nach Art der baulichen Nutzung in zwei Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterteilt werden. Der Bereich des „Forums“ Wesseling soll aufgrund der vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen, wie die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie, als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Die sonstigen Bereiche des Bebauungsplanes sollen dagegen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Da diese Bereiche durch gemischte Nutzungen mit einem hohen Wohnanteil geprägt sind, ist eine Ausweisung als Kerngebiet nicht möglich.

#### **4.1.1 Kerngebiet (MK)**

Das sogenannte „Forum“ Wesseling soll als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Damit wird die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich eindeutig definiert. Diese Festsetzung unterstützt auch die Zielsetzung der Stadt, das Hauptgeschäftszentrum zu stärken und den Fokus der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung auf den Fußgängerbereich zu konzentrieren. Die Fußgängerzone wurde 2015 im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufwendig saniert und umgestaltet. Daher sollen mit diesem Bebauungsplan die allgemein zulässigen Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten zukünftig gesteuert werden.

##### Vergnügungsstätten

Die Spielhallen und Wettbüros, die auch eine Unterart der Vergnügungsstätten darstellen, können in bestimmten innerstädtischen Lagen zu erheblichen Abwertungstendenzen führen. In den letzten Jahren hat die Stadtverwaltung eine steigende Zahl an Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen verzeichnet. Innerhalb des Bebauungsplanes liegen bereits zwei genehmigte Spielhallen, die bis Ende 2017 eine Konzession haben. Diese liegen innerhalb des als Mischgebiet (MI 2) ausgewiesenen Bereiches.

Spielhallen und Wettbüros stellen eine legale Nutzung dar, der grundsätzlich Raum innerhalb des Kommunalgebietes eingeräumt werden muss. Andernfalls besteht die Gefahr eines Verstoßes gegen die grundgesetzlich gesicherte Eigentums- und Gewerbefreiheit (Art. 12 und 14 Grundgesetz).

Um sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen und zu definieren, wo im Stadtgebiet Vergnügungsstätten aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung ausgeschlossen und wo diese möglicherweise zulässig sein können, hat die Stadt Wesseling ein „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wesseling“ erarbeiten lassen (siehe Kapitel 2.3.6).

Das Vergnügungsstättenkonzept trifft zum „Forum“ Wesseling und zum Fußgängerbereich der Flach-Fengler-Straße folgende Aussagen und Empfehlungen.

„Der Teilbereich Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone stellt den Einzelhandelsschwerpunkt Wesselings dar. Die Nachnutzungen der ehemaligen Hertie-Immobilie als Passage (Forum Wesseling) zwischen Fußgängerzone und dem Marktkauf haben die Position des Bereichs der Fußgängerzone als Einzelhandelsstandort gefestigt. Die Flach-Fengler-Straße weist eine stabile Einzelhandelsstruktur auf, die in weiten Teilen eine durchgängige Schaufensterfront aufweist und den Hauptkundenlauf des Hauptzentrums aufnimmt. Lediglich im Forum Wesseling befinden sich noch kleinere leerstehende Ladenlokale. Diese sind in erster Priorität mit

Einzelhandelsunternehmen zu belegen und frequenzerzeugenden ergänzenden Nutzungen, um den Passagencharakter zu unterstreichen und eine attraktive Verbindung zum Marktkauf zu gewährleisten.

Die Flach-Fengler-Straße ist am ehesten gegenüber Trading-Down-Prozessen, Veränderungen des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekten usw. als stabil zu bewerten, so dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Kontext grundsätzlich möglich wäre.

Da der Teilbereich Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone allerdings auch künftig als Einzelhandelsadresse gesichert und weiterentwickelt werden soll, sollen gestalterische und funktionale Brüche, die durch eine nur eingeschränkte Zugänglichkeit (ab 18 Jahren) und verklebte Schaufensterfronten hervorgerufen werden können, vermieden werden. Vergnügungsstätten sollen daher lediglich in den Obergeschosszonen allgemein zugelassen werden, da sie hier zum einen keine funktionalen Brüche erzeugen und zum anderen dadurch außerhalb des allgemeinen Betrachtungsfelds der Kunden liegen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten des Freizeitsektors in den Erdgeschosszonen zugelassen werden, wenn Sie gestalterischen Ansprüchen genügen und keine Konflikte mit den bestehenden Nutzungen auslösen. Im Forum Wesseling sollen Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen werden (vgl. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wesseling, Dezember 2015, Ratsbeschluss vom 08.03.2016, Seite 68).“

Die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes sollen in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Im MK bzw. „Forum“ Wesseling sollen die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können die Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (die Arten sind im Vergnügungsstättenkonzept definiert) zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sind im Konzept beschrieben. Dabei sollen folgende Aspekte erfüllt werden:

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, wenn

- sie sich gestalterisch in die Auflage der Flach-Fengler-Straße einfügen,
- keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen hervorgerufen werden und
- keine Trading-Down- oder Verdrängungseffekte zu erwarten sind.

Am 03.06.2015 wurde bei der Stadt Wesseling ein Antrag auf Nutzungsänderung eines innerstädtischen Ladenlokals in ein Wettbüro gestellt. Das ca. 200 qm große Ladenlokal befindet sich im „Forum“ Wesseling (Flach-Fengler-Straße 48-56) und steht seit dem Umbau der ehemaligen Hertie-Immobilie leer. Das beantragte Wettbüro ist mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ nicht vereinbar. Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ beabsichtigte Sicherung der innerstädtischen Versorgungsfunktion einerseits und die Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen andererseits zu realisieren, wurde die beantragte Nutzungsänderung gemäß § 15 Abs.1 BauGB für die Dauer von bis zu 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung wurde am 18.08.2015 vom Ausschuss der Stadtentwicklung und Umweltschutz beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.08.2015 dem Antragsteller des Baugesuches zugestellt. Die Zurückstellungsfrist gemäß § 15 Abs. 1 BauGB endet am 26.08.2016. Um auch zukünftig während der Planaufstellung solche Vorhaben steuern zu können, wurde am 14.06.2016 vom Rat der Stadt Wesseling für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

## Wohnen

Das „Forum“ Wesseling ist durch einen relativ hohen Wohnanteil insbesondere innerhalb des bestehenden Hochhauses geprägt. Die zukünftig durch die Regelungen des Bebauungsplans zulässige Geschossfläche gliedert sich wie folgt:

<b>Tabelle 1: Übersicht der zulässigen Geschossfläche im MK</b>	
zulässige Geschossfläche insgesamt	ca. 34.000 qm / 100 %
davon ausschließlich Wohnen zulässig (Geschosse 5-13)	ca. 12.000 qm / ca. 35 % der zulässigen Geschossfläche
davon Wohnen ausnahmsweise zulässig (Geschosse 3-4, nur innerhalb des Hochhauses)	ca. 2.700 qm / ca. 8 % der zulässigen Geschossfläche
derzeitiger Wohnanteil insgesamt	ca. 14.700 qm / ca. 43 % der zulässigen Geschossfläche
Geschossflächen für kerngebietstypische Nutzungen	ca. 19.300 qm / ca. 57 % der zulässigen Geschossfläche

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Fußgängerzone sollen die ersten vier Geschosse des Kerngebietes (MK) den eigentlichen kerngebietstypischen Nutzungen, wie Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Dienstleistungsbetriebe usw. zur Verfügung stehen. Daher sollen in den ersten beiden Geschossen keine Wohnungen (einschließlich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und in den Obergeschossen 2 und 3 Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes) nur ausnahmsweise zulässig sein. Da innerhalb des Hochhauses im 3. und 4. Obergeschossen Wohnungen vorhanden sind, sollen diese weiterhin gesichert werden und zukünftig ausnahmsweise zulässig sein. Bei der Prüfung der Zulässigkeit im Einzelfall ist darauf zu achten, dass die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Der Wohnanteil innerhalb des MK darf 50 % der gesamten zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.

Das Hochhaus soll in seinem Bestand gesichert werden, daher sollen ab dem 4. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sein. Dadurch soll das vorhandene Wohnen in der Innenstadt gesichert werden, um zum einem zur Belebung auch außerhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte beizutragen und zum anderen die Nachfrage im Hauptgeschäftszentrum zu stärken. Da die sonstigen Geschossflächen bereits überwiegend kerngebietstypisch genutzt werden und diesen Nutzungen zukünftig vorgehalten werden sollen, bleibt in der Gesamtbeurteilung der Gebietscharakter und seine allgemeine Zweckbestimmung als Hauptgeschäftszentrum gewahrt. Die für das Wohnen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bzw. wohnungsnahe Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

### Sonstige Nutzungsarten (Tankstellen)

Innerhalb des Kerngebietes sollen die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zugelassen werden. Die zusätzlichen Verkehre, die sich aus dieser Nutzung ergeben können, sollen dadurch vermieden werden. Mit dieser Regelung soll nicht nur den zusätzlichen Belastungen durch neue Verkehrsströme, sondern auch den damit verbundenen möglichen Lärmemissionen vorgebeugt werden. Außerhalb des Bebauungsplanes stehen ausreichende Flächen zur Verfügung, in denen Tankstellen zulässig sind.

#### **4.1.2 Mischgebiet (MI)**

Da die bestehende Nutzungsstruktur aufgrund eines hohen Wohnanteils für die Festsetzung eines Kerngebietes nicht geeignet ist, sollen sonstige Bereiche des Bebauungsplanes als Mischgebiete (MI) festgesetzt werden. In den Mischgebieten steht das Wohnen und die gewerblichen Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören gleichberechtigt nebeneinander. Die Mischgebiete sollen in zwei Teilbereiche (MI 1 und MI 2) unterteilt werden, um eine eindeutige Zuordnung der zum Teil unterschiedlichen Regelungen zu ermöglichen.

##### Gartenbaubetriebe und Tankstellen

In den beiden Mischgebieten sollen die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Die Gartenbaubetriebe sind durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet und daher für eine innerstädtische kleinteilige Bebauungsstruktur nicht geeignet. Für Gartenbaubetriebe stehen außerhalb des Bebauungsplanes ausreichende Flächen zur Verfügung.

Die allgemein zulässigen Tankstellen sollen ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplans sein, da zum einen die zentrale Fußgängerzone für die Ansiedlung einer Tankstelle nicht geeignet ist und zum anderen die zusätzlichen Verkehre dadurch vermieden werden sollen. Mit dieser Regelung soll nicht nur den zusätzlichen Belastungen durch neue Verkehrsströme, sondern auch den damit verbundenen möglichen Lärmemissionen vorgebeugt werden. Außerhalb des Bebauungsplanes stehen ausreichende Flächen zur Verfügung, die für eine Ansiedlung von Tankstellen geeignet sind.

##### Vergnügungsstätten

Wie bereits im Kapitel 4.1.1 „Kerngebiet (MK)“ beschrieben, soll mit diesem Bebauungsplan u. a. die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten gesteuert werden. Ihre Verträglichkeit wurde im Rahmen eines Vergnügungsstättenkonzeptes untersucht. Die Empfehlungen des Konzeptes sollen mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Im MI 1-2 sollen daher im Erdgeschoss Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können im MI 1 und 2 Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (die Arten sind im Vergnügungsstättenkonzept definiert) zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegegenehmigung sind im Konzept beschrieben. Dabei sollen folgende Aspekte erfüllt werden:

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, wenn

- sie sich gestalterisch in die Lauffläche der Flach-Fengler-Straße einfügen,
- keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen hervorgerufen werden und
- keine Trading-Down- oder Verdrängungseffekte zu erwarten sind.

Die in einem MI-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sollen in allen MI-Gebieten (1-2) im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Diese Regelung setzt ebenfalls das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling um.

Durch die Regelungen zu den Vergnügungsstätten werden die beiden bestehenden Spielhallen, die sich im Erdgeschoss der Flach-Fengler-Straße befinden, nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig sein. Die vorhandenen Spielhallen genießen jedoch Bestandsschutz. Grundsätzlich soll gemäß § 16 Abs. 3 AG GlüStV NRW (Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages vom 13. November 2012) zwischen zwei Spielhallen ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie nicht unterschritten werden. Dieser Mindestabstand wird bei den bestehenden Spielhallen nicht eingehalten und beträgt circa 50 m.

Im Glücksspielbereich ist ab 2018 mit neuen gesetzlichen Regelungen zu rechnen. Die zukünftigen Regelungsinhalte sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bekannt und können daher nicht berücksichtigt werden.

In den Mischgebieten sollen gemäß der BauNVO ausschließlich nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sein. Als nicht-kerngebietstypisch sind in erster Linie die Vergnügungsstätten einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen, etwa eine abendliche Tanzbar, die nicht typischen Merkmale einer (Groß-)Diskothek aufweist. Bei den Spielhallen hängt die Einstufung wesentlich von ihrer Größe ab. Zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht-kerngebietstypischen Spielhallen hat sich in der Rechtsprechung eine Grundfläche von circa 100 qm als „Schwellenwert“ eingependelt. Da gemäß § 3 Spielverordnung (Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit [Spielverordnung – SpielV]) in Spielhallen oder ähnlichen Unternehmen je 12 m<sup>2</sup> Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden darf, können in einer nicht-kerngebietstypischen Spielhalle maximal 8 Geld- und Warenspielgeräte aufgestellt werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GH) geregelt werden. Die festgesetzte bauliche Dichte sowie die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet orientieren sich an der Bestandssituation und sollen gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

##### Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) soll differenziert nach Baugebieten festgesetzt werden. Die jeweiligen Festsetzungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Tabelle 2: Festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ)</b>		
	<b>GRZ</b> (Obergrenze der BauNVO)	<b>GFZ</b> (Obergrenze der BauNVO)
Kerngebiet (MK)	1,0 (1,0)	4,0 (3,0)
Mischgebiet 1 (MI 1)	1,0 (0,6)	6,0 (1,2)
Mischgebiet 2 (MI 2)	0,8 (0,6)	3,0 (1,2)

Insbesondere aufgrund der historisch entstandenen Bestandssituation können in fast allen Bereichen die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht eingehalten werden. Im MK werden die Obergrenzen für GFZ um 1,0 überschritten. Im MI 1 werden die GRZ um 0,4 und die GFZ um 4,8 überschritten. In MI 2 werden die GRZ um 0,2 und die GFZ um 1,8 überschritten.

Die Überschreitungen entsprechen überwiegend der tatsächlichen Dichte vor Ort und sind durch die innerstädtische Lage des Plangebietes zu begründen. Da die ursprünglichen Bebauungspläne Kerngebiete festsetzten, wurden Gebäude entsprechend der Regelungen für Kerngebiete errichtet. Die derzeitige Nutzungsstruktur lässt die Festsetzung von flächendeckenden Kerngebieten jedoch nicht zu. Die vorgesehene Dichte entspricht einer innerstädtischen Lage und ist daher für das Plangebiet verträglich. Das Plangebiet befindet sich zwar in einer zentralen Lage, die Umgebung ist jedoch durch eine geringe Dichte und einigen Freiflächen geprägt. Der Rheinpark mit großzügigen Freiflächen befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Das Birkenwäldchen und die Sport- und Freiflächen an der Jahn-

straße sind in 300 - 500 m zu erreichen. Dadurch kann die festgesetzte Dichte ausgeglichen werden.

Da die Bebauung bereits vorhanden ist, wurden die bauordnungsrechtlichen Belange (insbesondere einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, die Vorbeugung gegen Brandübertragung sowie ungestörtes Wohnen) im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen geprüft. Da die Abstandflächen eingehalten werden, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen der nachbarschützenden Belange zu erwarten. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher nicht beeinträchtigt.

#### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Situation gesichert und einige Erweiterungsmöglichkeiten im verträglichen Umfang ermöglicht werden. Entlang der Fußgängerzone soll eine einheitliche Gebäudehöhe angestrebt werden. Daher ist hier maximal IV Geschosse mit den entsprechenden Gebäudehöhen festgesetzt. Das Bestandsgebäude, Flach-Fengler-Straße 62-64 weist im Bestand VI Geschosse auf. Da das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entspricht, soll für das Gebäude die vorhandene Höhe gesichert werden. Die beiden Hochhäuser sollen ebenfalls im Bestand gesichert werden. Eine Erweiterung dieser Strukturen ist jedoch nicht vorgesehen.

Die folgende Tabelle gibt die festgesetzten Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Bebauungsplanes wieder.

<b>Tabelle 3: Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe (GH)</b>		
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>GH in Metern über Normalhöhennull (NHN)</b>	<b>GH in Metern über dem Geländeniveau (Bezugspunkt BP = 49,0 m)</b>
II	max. 57 m ü. NHN	8 m
IV	max. 64 m ü. NHN	15 m
VI	max. 68 m ü. NHN	19 m
XIII	max. 87 m ü. NHN	38 m

Für eine eindeutige Regelung sollen die Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Zum besseren Verständnis wurde in der Tabelle ergänzend die tatsächliche Höhe über dem Gelände aufgeführt. Der ausgewählte Bezugspunkt (BP) entspricht der mittleren Höhe der Fußgängerzone. Die tatsächlichen Höhen liegen im Norden des Plangebietes bei 48,54 m über NHN und im Süden bei 49,90 m über NHN.

#### Dachaufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungsanlagen und Antennen. Diese Anlagen wurden grundsätzlich ermöglicht, sollen dabei das städtebauliche Erscheinungsbild aber nicht nachhaltig stören. Daher soll festgesetzt werden, dass durch technische Dachaufbauten die festgesetzten zwingenden Gebäudehöhen über NHN bis zu einer Höhe von 3,0 Meter überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der jeweiligen Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Diese Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten, so dass eine verträgliche stadträumliche Gestaltung gewährleistet ist.



### **4.3 Bauweise**

Für alle überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll eine durchgehende Hausfront entlang der Fußgängerzone sichern. Dadurch soll eine verdichtete Bebauung entstehen, die für einen Fußgängerbereich in einer Innenstadtlage prägend ist und gleichzeitig mehr Platz für Geschäfte bietet. Damit soll die Zielsetzung des Bebauungsplanes unterstützt werden, die zentrale Fußgängerzone zu stärken. Westlich der Flach-Fengler-Straße ist eine geschlossene Fassadenfront bereits im Bestand vorhanden. Östlich davon wurde eine geschlossene Bauweise jedoch noch nicht durchgehend umgesetzt. Die Gebäude sind in diesem Bereich zum Teil doppelhausartig angeordnet.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert werden. Der Bebauungsplan übernimmt die Baukörperstellung der Bestandsbebauung und setzt die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen mit geringfügigen Spielräumen sowie die städtebaulich wirksamen Gebäudeaußenkanten über Baulinien fest.

#### Baulinie

Die Festsetzung von Baulinien soll für die Baufelder entlang der Flach-Fengler-Straße vorgesehen werden. Durch die Festsetzung der Baulinien soll die Gestaltung des Fußgängerbereiches als Hauptgeschäftszentrums mitbestimmt werden. Es soll eine klare städtebauliche Achse mit ausgeprägten Kanten ausgebildet werden. Mögliche Gebäuderücksprünge und -vorsprünge sollen dadurch ausgeschlossen werden. Diese beabsichtigte klare Kante ist überwiegend bereits vor Ort zu erkennen. Die Abweichungen davon bestehen derzeit lediglich durch ein Gebäude im Südwesten, durch das „Ärztehaus“ im Nordosten und durch einige untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Vordächer, Werbeanlagen, Beleuchtung usw. Die vorhandenen Überschreitungen genießen den Bestandschutz. Änderungen an diesen Gebäuden sind im Rahmen von Befreiungen möglich. Wenn jedoch ein Neubau realisiert werden soll, sind die Regelungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Es soll festgesetzt werden, dass die Baulinie durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden darf. Diese Regelung soll zu einer einheitlichen Straßenraumgestaltung beitragen. Vordächer sollen dabei nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da sie den Fußgängern Schutz vor unterschiedlichen Witterungsbedingungen bieten, abends für eine zusätzliche Beleuchtung sorgen und auch zur Gestaltung der Fußgängerzone (z. B. zu Weihnachten, Ostern usw.) genutzt werden können.

#### Baugrenze

Außerhalb der Fußgängerzone sollen die überbaubaren Grundstücksflächen über die Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen sollen sich überwiegend am Bestand orientieren und gleichzeitig im Rahmen der zulässigen Vorgaben Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

### **4.5 Verkehrsflächen**

Zur Stärkung der zentralen Fußgängerzone soll die Flach-Fengler-Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion dieser Straße deutlich hervorgehoben. Diese Festsetzung entspricht auch der tatsächlichen Nutzung der Straße innerhalb der Hauptgeschäftslage der

Stadt Wesseling. Die Flach-Fengler-Straße dient überwiegend dem Fußverkehr und kann untergeordnet (nur zur bestimmten Tageszeiten) für Anlieferverkehre genutzt werden. Sie ist bereits dem Fußgängerbereich gewidmet. Die Festsetzung als „Fußgängerbereich“ entspricht auch den Regelungen von zwei „Altbebauungsplänen“ für die Teilbereiche der Flach-Fengler-Straße.

Die sonstigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 liegenden Straßen (Poststraße, Raiffeisenstraße und Westring) sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der tatsächlichen Nutzung der Straßen.

Der im Nordwesten liegende Kreuzungsbereich des Westrings wurde nachträglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dieser Kreuzungsbereich und der Westring sollen im Rahmen des Projektes :gesamt-perspektive Wesseling neu gestaltet und umgebaut werden. Das Vorhaben stellt einen Teilbereich des Gesamtantrages im Rahmen des Projektes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ dar und wird zu einem bestimmten Anteil von der Bundesrepublik Deutschland und dem Land NRW gefördert.

Der Bebauungsplan soll um den nordwestlichen Kreuzungsbereich des Westrings erweitert werden, um die Abgrenzung des Knotenpunktes klar zu definieren. Einige Teilflächen sind derzeit noch nicht als Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser Bereich soll ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Im Plangebiet verläuft am Westring entlang der Bahn eine Leitungstrasse der Basell. Da zur Lage der Leitungstrasse keine eindeutigen Vermesserpläne existieren, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.

## **4.6 Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie**

### **4.6.1 Rechtliche und gutachterliche Grundlagen**

Die Stadt Wesseling ist durch ein Nebeneinander von Industrie und Wohnen geprägt. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen liegen die Industrie- und Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen hat der Rat der Europäischen Gemeinschaft am 24. Juni 1982 die erste so genannte Seveso-Richtlinie erlassen. Die zweite Seveso Richtlinie hat am 9. Dezember 1996 die ursprüngliche Seveso-Richtlinie abgelöst. Sie wurde mit der so genannten „Störfallverordnung“ (12. Bundes-Immissionsschutzverordnung, BImSchV) vom April 2000 und der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) insbesondere § 50 im Jahr 1998 in deutsches Recht umgesetzt. Eine nochmalige Änderung des § 50 erfolgte im Jahr 2005. Die Seveso-III-Richtlinie hat am 04. Juli 2012 die bis dahin geltende Seveso-II-Richtlinie abgelöst. Bis zum 31. Mai 2015 mussten die neuen Regelungen in nationales Recht umgesetzt werden. Die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht wurde am 20.10.2016 vom deutschen Bundestag beschlossen

Bei der städtebaulichen Planung ist die Seveso-III-Richtlinie für die Erstellung der rechtmäßigen Bauleitpläne zu beachten und anzuwenden.

Es sind einerseits Betriebe betroffen, bei denen es sich um Störfallbetriebe, die unter die genannten Richtlinien und § 50 Satz 1 BImSchG fallen. Andererseits handelt es sich bei der Bau-

leitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“ um die Sicherung eines Baugebietes, das ggf. das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern könnte. Die vorliegende Bauleitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“ stellt eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Gemäß der Rechtsprechung aus dem Jahr 2012 und 2015 sind Bebauungspläne generalisierend als raumbedeutsam zu qualifizieren (vgl. HessVGH, Urteil vom 26.03.2015 – 4 C 1566/12.N; BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 CN 3.11 -).

Das Plangebiet „Flach-Fengler-Straße Nord“ liegt im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen i. S. d. europarechtlichen Seveso-Vorschriften. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hat die Stadt Wesseling die TÜV Nord Systems GmbH (TÜV Nord) im Juni 2013 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit März 2015 vor. Die Bezirksregierung Köln und das LANUV NRW wurden im April 2015 um eine abschließende Stellungnahme dazu gebeten. Anschließend wurde das Gutachten auf die aktuelle Seveso-III-Richtlinie angepasst. Das Seveso-III-Gutachten wurde im Dezember 2015 vorgelegt. Insgesamt hat der TÜV Nord im Stadtgebiet Wesseling sieben Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG untersucht. Dabei wurden in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln und den Unternehmen die maßgeblichen Gefahrenpotenziale der Anlagen bestimmt und die ihnen zuzuweisenden angemessenen Abstände ermittelt. Von hoher Relevanz für die künftige Stadtentwicklung von Wesseling sind die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Die ermittelten angemessenen Abstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m und bei TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein 2.400 m.

Aufgrund der industriell geprägten Stadtentwicklung Wesselings und der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die angemessenen Abstände von 2.750 m bzw. 2.400 m weite Teile des Stadtgebietes und insbesondere die Innenstadt Wesseling.

Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand für die vorliegende Planung nicht eingehalten ist, bleibt zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger – nicht störfallspezifischer – Belange, insbesondere „sozioökonomischer“ Faktoren, die für eine Realisierung sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstandes erfolgen kann.

#### **4.6.2 Konfliktbewältigung**

Bei den räumlichen Planungen ist dafür zu sorgen, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen den unter der Seveso-III-Richtlinie fallenden schutzwürdigen Nutzungen und Betriebsbereichen angemessene Abstände 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. Den kommunalen Planungsträgern wird im Rahmen der planerischen Abwägung ein Wer-

tungsspielraum gegeben, so dass unter Berücksichtigung von sozioökonomischen Belangen eine städtebauliche Entwicklung auch innerhalb der angemessenen Abstände ermöglicht sein kann.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 geplanten Baugebiete liegen innerhalb zweier angemessener Abstände der Betriebsbereiche Evonik (2.750 m) und TRV (2.400 m). Zum Betriebsbereich der Firma Evonik ist vom geplanten Wohngebiet ein Abstand von circa 1.300 m und zum Betriebsbereich der Firma TRV ein Abstand von circa 1.800 m vorhanden.

Nachfolgende städtebauliche und sozioökonomische Belange werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und sprechen für die Planung „Flach-Fengler-Straße Nord“ innerhalb der angemessenen Abstände:

a) Historisch gewachsene Gemengelage Stadt/Industrie

Innerhalb der angemessenen Abstände befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (u. a. Schulzentrum/Dreifaltigkeitskrankenhaus) mit mittelzentraler Funktion. Zudem befinden sich drei Haltepunkte der Stadtbahnlinie 16 (Wesseling-Nord, –Zentrum und -Süd) sowie die Stadtbahntrasse selbst und der Rheinradweg innerhalb der angemessenen Abstände.

Diese Bestandsnutzungen sind als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne der europarechtlichen Seveso-Vorschriften und des § 50 BImSchG zu bewerten. So befinden sich z. B. Wohngebiete (kleinteilige Strukturen und Geschosswohnungsbau) in Entfernungen ab etwa 500 m zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV, öffentlich genutzte Gebäude wie z. B. das Schulzentrum Wesseling, Grundschulen, das Rathaus und das Dreifaltigkeitskrankenhaus in 800 bis 1.500 m zu den Betriebsbereichen Evonik/TRV. Die gesamte Fußgängerzone mit zahlreichen groß- und kleinflächigen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen liegt in 1.200 - 1.500 m zu den Betriebsbereichen.

Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist. Diese gewachsene Gemengelage lässt sich weder mittel- noch langfristig grundsätzlich auflösen, da weder die Verlagerung einer kompletten Innenstadt noch die der abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiche realisierbar ist.

Würden die angemessenen Abstände im Fall Wesselings in der Form interpretiert, dass eine Ansiedlung schutzwürdiger Gebiete und Nutzungen i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie künftig nicht mehr innerhalb der angemessenen Abstände realisiert werden könnte, so würde dies einem vollständigen Stillstand der innerstädtischen Entwicklung Wesselings gleich kommen. Eine solche Interpretation kann jedoch nicht im Sinne des Richtliniengebers sein; wie o. b., wurde dies in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) dahingehend klargestellt, dass angemessene Abstände kein generelles „Verschlechterungsverbot“ bzw. „Entwicklungsverbot“ darstellen, sondern einer sachgerechten Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich sind.

Mit der Bauleitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“ ist nicht von einem weiteren Heranrücken schutzwürdiger Gebiete an die Betriebsbereiche auszugehen, da zum einen bereits zahlreiche bestehende Nutzungen wesentlich näher an den Betriebsbereichen liegen, zum anderen soll die Planung lediglich die bereits bestehenden Baugebiete und Nutzungen sichern. Die Ansiedlung neuer Bauflächen ist nicht geplant. Eine neue Gemengelage wird somit nicht geschaffen.

## b) Strategie zur Innenstadtentwicklung :gesamtperspektive Wesseling

Die Stadt Wesseling unternimmt seit einigen Jahren erhebliche Anstrengungen, um die augenscheinlichen funktionalen und gestalterischen Defizite der Innenstadt zu beheben und das Stadtzentrum (wieder) in einen attraktiven Ort des städtischen Lebens zu verwandeln. Um diese Ziele erreichen zu können, wurde das Projekt :gesamt-perspektive Wesseling initiiert. Die Realisierung des Projekts erfolgt unter finanzieller Beteiligung der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Weitere Maßnahmen, wie der Umbau des Fußgängertunnels sowie die Attraktivierung des Bahnhofsumfelds, befinden sich derzeit in der Planung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ sollen weitere Voraussetzungen zur Stärkung des zentralen Fußgängerbereichs in Wesseling schaffen werden.

Werden die vorgenannten Ausführungen mit der Gewährleistung einer zukunftsfähigen Stadt- und Innenstadtentwicklung, der Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wesselinger Bevölkerung und der Stärkung und Attraktivierung des Mittelzentrums Wesseling als Wohn- und Einkaufsstandort als wesentliche städtebauliche und sozioökonomische Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, so kommt diesen bereits ein genügendes Gewicht zu, um die Sicherung der Bestandsnutzung innerhalb der angemessenen Abstände zu rechtfertigen.

### c) Beurteilung der Verträglichkeit der Sicherung des Kerngebiets „Flach-Fengler-Straße Nord“ innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV

Bei der geplanten Sicherung der Misch- und Kerngebiete handelt es sich um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch die Bauleitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“ kein engeres Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an die Betriebsbereiche erfolgen und keine erstmalige Gemengelage entstehen darf, wird in vollem Umfang entsprochen.

Zwischen dem Plangebiet „Flach-Fengler-Straße Nord“ und den Betriebsbereichen der Evonik/TRV befinden sich Wohngebiete mit teilweise hochverdichteten Baustrukturen. Die Bestandsnutzungen sind insgesamt als schutzwürdig im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu beurteilen.

### Anlagenspezifische Faktoren

Hinsichtlich der detaillierten Beschreibung der relevanten Betriebsbereiche/Störfallanlagen der Evonik/TRV, der Stoff- und Gefahrenpotenziale und der anlagenspezifischen Faktoren und Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Abstände wird auf das TÜV-Gutachten verwiesen (Fassung Dezember 2015).

Die sehr großen angemessenen Abstände sowohl beim Betriebsbereich Evonik (2.750 m) als auch beim Betriebsbereich TRV (2.400 m) beruhen auf dem Referenzstoff Acrolein. Nach den Ausführungen des TÜV-Gutachtens wird Acrolein weltweit nur in sehr wenigen Anlagen eingesetzt; der Stoff stellt im Betriebsbereich Evonik Wesseling jedoch einen wesentlichen Bestandteil der Produktion dar und ist kurz- bis mittelfristig kaum ersetzbar. Laut Gutachten entspricht die Evonik-Anlage den konkreten technischen Vorgaben aus den bestehenden Genehmigungen und den Regeln der Technik. Vor diesem Hintergrund hat der TÜV den angemessenen Abstand mit 2.750 m ermittelt.

Entsprechend dem TÜV-Gutachten liegen für den Betriebsbereich der TRV behördliche Genehmigungen vor, die hinsichtlich der Art und Menge der zugelassenen Stoffe rechtlich unbestimmt sind; im Grundsatz ist die Anlage für die Entsorgung aller Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung genehmigt. In einem derartigen Fall kann laut Gutachten die rechtlich unbestimmte Stoffpalette nicht eingeschränkt werden; bei der Ermittlung des angemessenen Abstands ist nach der Ende 2014 veröffentlichten Arbeitshilfe KAS 32 zu verfahren, die die Festlegung eines Referenzstoffes fordert. Dementsprechend wurde Acrolein als Referenzstoff definiert und der angemessene Abstand mit 2.400 m ermittelt.

Das Plangebiet liegt in der äußeren Hälfte (für Evonik) bzw. am Rande (für TRV) der angemessenen Abstände, in tatsächlich sehr großer Entfernung zu den abstandsprägenden Störfallanlagen. Da mit zunehmender Entfernung zu den Störfallanlagen die Auswirkungen eines „Dennoch-Störfalls“ abnehmen, ist davon auszugehen, dass es durch die Bauleitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“ nicht zu einer relevanten Zunahme des Sicherheitsrisikos bzw. der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik/TRV mit etwa 28.000 Einwohnern zu beziffern ist. Da die Planung sich lediglich auf die Bestandssicherung bezieht, wird die Anzahl der Einwohner innerhalb der angemessenen Abstände nicht weiter erhöht.

#### Vorhabensspezifische Faktoren

##### 1) *Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer*

Eine genaue Berechnung der zeitgleich anwesenden Personen im Plangebiet ist nicht möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zentralen Geschäftsbereich der Stadt mit vielen gut nachgefragten Einzelhandelsbetrieben, Gastronomien und Dienstleistungseinrichtungen sowie einem hohen Anteil an Wohnnutzung (insbesondere durch die beiden Hochhäuser). Die Menge der gleichzeitig anwesenden Personen ist dementsprechend nicht zu unterschätzen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen werden jedoch im Vergleich zu den derzeit zulässigen Regelungen (z. B. Querbau im Norden) herabgesetzt. Grundsätzlich ist daher mit einer wesentlichen Reduzierung der zulässigen Personenzahl zu rechnen.

##### 2) *Personendichte und Einzelgruppenstärke*

In den Geschäften, den Gastronomien und den sonstigen kerngebietstypischen Einrichtungen ist von einer höheren Personendichte insbesondere zu den Spitzenzeiten auszugehen. Da jedoch die Mitarbeiter der innerstädtischen Einrichtungen vom Verhalten in einem möglichen Alarmfall informiert sind, sind sie auch angewiesen den Kunden im Alarmfall zu helfen. Die Personen, die sich im Freien befinden, können sich an die Mitarbeiter der angrenzenden Geschäfte wenden.

##### 3) *Ganztägige oder zeitlich begrenzte Nutzung*

Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und damit auch die typischen Nutzungszeiträume sind heterogen. Viele kerngebietstypischen Nutzungen weisen bestimmte Öffnungszeiten auf, die sich überwiegend auf die Werktage beziehen. Gastronomische Betriebe weisen auch darüber hinausgehende Öffnungszeiten am Feierabend und an Sonn- und Feiertagen auf. Das Wohnen ist hingegen eher dadurch gekennzeichnet, dass zu den Tageszeiten viele Erwachsene berufstätig sowie Kinder und Jugendliche in Kindertageseinrichtungen oder in Schulen sind. Daher ist im Plangebiet grundsätzlich von einem ganztägigen Aufenthalt von

Personen auszugehen. Zu welcher Tageszeit die stärkste Personendichte im Plangebiet zu erwarten ist, kann nicht eindeutig bestimmt werden.

4) *Mobilität der Personen/ggf. besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen (z. B. Kinder/Senioren/Kranke/Behinderte)*

Personen mit Mobilitätseinschränkungen dürften in Anbetracht des bestehenden innerstädtischen Angebots entsprechend ihrem Anteil an der Allgemeinbevölkerung anzutreffen sein, so dass von einer durchschnittlichen Schutzbedürftigkeit auszugehen ist. Gleiches gilt für die vorgenannten, besonders empfindlich eingestuft Personengruppen.

5) *Zuordnung der Nutzungen in den privaten/beruflichen Bereich*

Die geplanten Nutzungen (kerngebietstypische und gemischte Nutzungen) sind überwiegend dem privaten Bereich zuzuordnen. Die Mitarbeiter der kerngebietstypischen Nutzungen sind dem beruflichen Bereich zuzuordnen. Diese Personengruppe wird jedoch im Vergleich zu der privaten Personengruppe deutlich untergeordnet sein.

6) *Typische Nutzungssituation*

Die Planung umfasst die kerngebietstypischen und gemischten Nutzungen. Im Erdgeschossbereich ist von einer freizeitspezifischen Nutzung mit Aufenthaltsfunktion auszugehen. In den oberen Geschossen ist eine wohnspezifische Nutzungssituation zu erwarten.

7) *Individuelle Handlungs-/Einsichtsfähigkeit der Personen (Erwachsene/Kinder mit/ohne Aufsicht)*

Entsprechend der geplanten Nutzungsart ist in gewissem Umfang mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass Kleinkinder/ jüngere Kinder in der Fußgängerzone und innerhalb der Geschäfte sowie innerhalb der Wohngebäude von Erwachsenen beaufsichtigt und begleitet werden. Bereiche, in denen sich Kinder unbeaufsichtigt aufhalten können, sind nicht geplant.

8) *Art und Dauer des Publikumsverkehrs*

Mit dem Publikumsverkehr ist überwiegend in den Erdgeschossbereichen mit kerngebietstypischen Nutzungen sowie im „Ärztelhaus“ zu rechnen. Die Art und Dauer des Aufenthaltes entspricht einem typischen Einkaufsverhalten in einer mittelständischen Fußgängerzone oder einem Arztbesuch. Darüber hinaus ist auch in den Abendstunden mit Publikumsverkehr in den gastronomischen Einrichtungen und in den vorhandenen Vergnügungsstätten zu rechnen.

9) *Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden*

Die Wesseling Fußgängerzone wird hauptsächlich von den Bewohnern der Stadt Wesseling nachgefragt. Untergeordnet ist auch mit einer Nachfrage aus dem Umland (Brühl, Bornheim) zu rechnen. Da jedoch die großen Ballungsgebiete Köln und Bonn in unmittelbarer Nähe liegen, wird die Wesseling Innenstadt von nicht ortskundigen Personen weniger nachgefragt. Daher ist von einem hohen Anteil von ortskundigen Personen auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass die nicht ortskundigen Besucher im eventuellen Alarmierungsfall vergleichsweise leicht hinsichtlich des richtigen Verhaltens angewiesen und begleitet werden können.

10) *Leichtigkeit, mit der Notfallkräfte am schutzbedürftigen Vorhaben eingreifen können*

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes „Flach-Fengler-Straße Nord“ ist dieser Aspekt als überdurchschnittlich gut zu beurteilen. Im Plangebiet befindet sich ein „Ärztelhaus“ mit ca. 15 Arztpraxen. In der Nähe befinden sich das Dreifaltigkeitskrankenhaus Wesseling (Konrad-Adenauer-Straße, ca. 700 m) mit kompletter medizinischer Versorgung

und die Feuerwache Wesseling (Kronenweg, ca. 900 m), so dass im Alarmierungsfall von einer kurzfristigen ersten Hilfe und medizinischen Versorgung auszugehen ist.

#### 11) *Übersichtlichkeit und Zugänglichkeit des geplanten Wohngebietes sowie der Gebäude einschließlich der Qualität der Fluchtwege*

Sollte sich im Verlauf eines Störfalles für die Sicherheitskräfte die Notwendigkeit einer Evakuierung aus den Gebäuden ergeben, so ist eine strukturierte und übersichtliche Vorgehensweise notwendig. Hierzu zählen u. a. eine eindeutige und sichere Zufahrt zu den Gebäuden, eine eindeutige Anordnung und Kennzeichnung von Gebäudeeingängen, eine übersichtliche Anordnung von Fluchtwegen in den Gebäuden sowie die Kennzeichnung von Aufenthaltsbereichen von Personen und Nebenräumen.

Das bestehende Straßennetz ist klar und übersichtlich. Die übrigen genannten Anforderungen werden im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens geprüft und berücksichtigt.

Im Stadtgebiet Wesseling existieren bereits verschiedene organisatorische Maßnahmen der Stadt/Feuerwehr Wesseling und der Betreiber der Störfallanlagen, die im Alarmierungsfall zum Einsatz kommen. Die Stadt bzw. die Feuerwehr Wesseling verfügt über ein modernes System von Hochleistungssirenen mit der Möglichkeit von Sprachdurchsagen im gesamten Stadtgebiet zur Alarmierung der Bevölkerung. Die Stadt bzw. die Feuerwehr informiert mit einer aktuellen Broschüre zum Verhalten im Gefahrenfall (Bedeutung der Signaltöne, Gefahrentelefon). Diese Broschüre ist an alle Haushalte im Stadtgebiet Wesseling verteilt worden. Sie liegt zudem im Rathaus aus, ist auf der Internetseite der Stadt Wesseling und der Feuerwehr direkt abrufbar und wird allen Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt.

Die bestehenden Informations- und Alarmierungsmöglichkeiten für die Wesselingener Wohnbevölkerung sind daher als sehr gut einzuschätzen.

#### Zusammenfassung und Ergebnis zur Konfliktbewältigung Störfallbetriebsbereiche

Im Rahmen der planerischen Abwägung geht die Stadt Wesseling zunächst davon aus, dass sowohl die maßgeblichen europarechtlichen Seveso-Vorschriften als auch § 50 BImSchG auf die Planung Anwendung finden. Nach den gutachterlichen Untersuchungen sind einerseits zwei Störfallbetriebe und andererseits ein zwar bereits bestehendes, jedoch gleichzeitig schutzbedürftiges Plangebiet betroffen. Die Planung hält die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände zu den Störfallbetrieben nicht ein.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB sind die dargestellten gewichtigen sonstigen öffentlichen, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange, die für die Planung der „Flach-Fengler-Straße Nord“ an dem bestehenden Standort sprechen, zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung aller oben beschriebenen Faktoren kommt die Stadt Wesseling zum Ergebnis, dass die Anforderungen zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen beachtet werden und die Sicherung der bestehenden Nutzung zur Stärkung der Innenstadt der Stadt Wesseling auch innerhalb der angemessenen Abstände erfolgen darf.

## **4.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch den Schienenlärm der Stadtbahnlinie 16 (zwischen Köln und Bonn) und der entlang der Bahn verlaufenden Güterverkehrsstrecke belastet. Sonstige Lärmquellen sind nicht bekannt.



Für das Plangebiet gelten folgende Werte gemäß den einschlägigen Regelwerken:

<b>Tabelle 4: Immissionsschutzwerte der einschlägigen Regelwerke</b>			
	TA Lärm Immissionsrichtwerte Tag / Nacht in dB(A)	DIN 18005 Orientierungswerte Tag / Nacht in dB(A) in Klammern gilt für In- dustrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm.	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte Tag / Nacht in dB(A)
Kerngebiete (MK)	60 / 45	65 / 55(50)	64/54
Mischgebiete (MI)	60 / 45	60 / 50(45)	64/54

#### 4.7.1 Stadtbahn

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnstrecke der Linie 16 zwischen Köln und Bonn. Die von den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) und den Stadtwerken Bonn (SWB) betriebene Stadtbahnlinie 16 verbindet die Städte Köln und Bonn in Nord-Süd-Richtung und geht zurück auf die bereits Anfang des 20. Jahrhunderts angelegte Rheinuferbahn. Zu den Spitzenzeiten am frühen Morgen und am Nachmittag wird die Haltestelle „Wesseling“ im 10-Minuten-Takt angefahren. Außerhalb der Spitzenzeiten und am Wochenende besteht ein 20- bzw. 30-Minuten-Takt. In der Nachtzeit zwischen 1 Uhr und 3 Uhr erfolgt lediglich in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag eine Andienung der Haltestelle.

Gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Wesseling (Ratsbeschluss vom April 2015) ist auf dieser Strecke mit circa 76.000 Zügen/a (beide Richtungen) zu rechnen. Gemäß den Lärmkarten von LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ist an den zur Bahnstrecke ausgerichteten Fassaden mit einem Außenpegel für 24h zwischen 65 dB(A) und 75 dB(A) zu rechnen. Nachts ist von einem Außenpegel von 60 dB(A) bis maximal 70 dB(A) auszugehen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags um bis zu 15 dB(A) und nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten.

#### 4.7.2 Güterverkehr

Die Shell Deutschland Oil GmbH (Shell) betreibt an den Standorten in Köln und Wesseling die Rheinland Raffinerie. Der Standort Süd in Wesseling besteht aus einem Betriebsbereich mit Anlagen zur Erzeugung von Mineralölprodukten und petrochemischen Grundstoffen für die chemische Industrie. Shell beabsichtigt am Standort in Wesseling zukünftig die Verladung von Mitteldestillaten über die neu zu errichtende Kesselwagenbahnverladeanlage zu realisieren.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer Geräuschprognose gemäß TA Lärm einschließlich des anlagenbezogenen Verkehrs auf dem Betriebsgelände untersucht. Die Geräuschimmissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden gemäß der aktuellen Rechtsprechung bis zu einem Abstand von 500 m vom Raffineriegelände prognostiziert und bewertet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/121 liegt außerhalb dieses Radius.

In Ergänzung zur Geräuschimmissionsprognose wurden nachträglich die schalltechnischen Auswirkungen auch für das weitere Umfeld auf der öffentlichen Bahnstrecke untersucht und bewertet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde im Rahmen dieser ergänzenden Untersuchung erfasst. Zum Shell-Vorhaben wurde im Winter 2015 eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Stadt Wesseling wurde im Verfahren ebenfalls als betroffene Behörde beteiligt. Die o. g. Gutachten sind daher der Öffentlichkeit bekannt. Für dieses Bebauungsplanverfahren sollen die Ergebnisse der o. g. Gutachten für einen bestimmten Bereich wiedergegeben werden. Auf eine erneute Lärmuntersuchung soll daher verzichtet werden.

Nach der Bewertung des Immissionsschutzgutachtens (Müller-BBM GmbH vom 06. Juni 2014) ist auf der Gesamtstrecke mit einer Veränderung der Emissionspegel in den Tageszeiten von 56,2 dB(A) im Nullfall (derzeit) auf 58,0 dB(A) im Planfall (mit zusätzlichen Güterfahrten) sowie in der Nachtzeit von 51,6 dB(A) im Nullfall auf 53,1 dB(A) im Planfall zu rechnen. Nach Aussage des Gutachtens wurde der nach früherer Gesetzeslage geltende Schienenbonus nicht angesetzt.

An der zur Bahn ausgerichteten Fassade des Hochhauses Flach-Fengler-Straße 48 wurde in Höhe des 3. Obergeschosses ein Immissionsort (IO 3) definiert. An diesem Immissionsort werden im Nullfall die Werte von 59 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Im Planfall sind die Werte von 60 dB(A) tags und 56 dB(A) zu erwarten. Somit ist von einer Differenz zwischen Null- und Planfall in der Tageszeit von ca. 1,6 dB(A) und in der Nachtzeit von ca. 1,0 dB(A) auszugehen.

#### **4.7.3 Bewertung der Lärmimmissionen**

Gemäß dem Lärmaktionsplan ist im Plangebiet von einigen Überschreitungen der Werte der einschlägigen Regelwerke auszugehen. Da das Hochhaus Flach-Fengler-Straße 48 im Gegensatz zu den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes weiter nördlich angeordnet ist, ist die nördliche Fassade besonders vom Schienenlärm der Stadtbahn- und der Güterverkehre belastet. Hier sind die Werte bis zu 75 dB(A) für 24h und bis maximal 70 dB(A) nachts zu erwarten. Die unteren Geschosse werden durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. Lediglich in den oberen Geschossen (ab 3. Obergeschoss) ist ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Nach Norden bzw. zur Bahn hin ist jedoch nur eine schmale Fassadenseite des Wohnhochhauses ausgerichtet, die auch nur wenige Fensteröffnungen aufweist. Keine Wohnung ist vollständig nach Norden ausgerichtet. Daher ist davon auszugehen, dass jede Wohnung auch über eine ruhigere, nicht zur Bahn ausgerichtete Seite verfügt.

Das sogenannte „Ärztehaus“ weist einen etwas höheren Abstand zur Bahnstrecke als das Hochhaus Flach-Fengler-Straße 48 auf. Daher ist hier mit einem geringeren Außenpegel von maximal 70 dB(A) für 24h und 65 dB(A) nachts zu rechnen. Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt zur Tageszeit maximal 10 dB(A) und in der Nachtzeit maximal 15 dB(A). An diesem Hochhaus ist ebenfalls nur eine nach Norden ausgerichtete Fassadenseite von der hohen Lärmbelastung betroffen. Diese Fassadenseite verfügt ebenfalls über nur wenige Fenster. Vergleichbar mit dem Hochhaus Flach-Fengler-Straße 48 gibt es in diesem Hochhaus ebenfalls keine ausschließlich zur Bahn ausgerichteten Wohnungen.

Die beiden von der hohen Lärmbelastung betroffenen Hochhäuser sind bereits seit über 30 Jahren im Bestand vorhanden. Ein Umbau oder eine Änderung der Häuser sind nicht geplant. Die Wohnungen in den Häusern sind entweder vermietet oder an Privateigentümer

verkauft. Die Häuser sind in den ursprünglichen Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert.

Für den zusätzlich geplanten Güterverkehr von Shell ist gemäß den Ergebnissen der Lärmuntersuchung von einer Differenz zwischen Null- und Planfall in der Tageszeit von ca. 1,6 dB(A) und in der Nachtzeit von ca. 1,0 dB(A) auszugehen. Die Auslösewerte für eine Lärmsanierung (ab 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) werden somit unterschritten. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.

Voraussetzungen für Schallschutzansprüche liegen dann vor, wenn es sich um einen Neubau oder um einen wesentlichen Eingriff an bestehenden Strecken handelt. Unveränderte Streckenbereiche haben grundsätzlich keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Lärmschutz. Auch eine Erhöhung der Lärmpegel führt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG nicht zu Schallschutzansprüchen. Dies betrifft auch das geplante Vorhaben der Shell.

An bestehenden, lauten Verkehrswegen besteht in Deutschland keine rechtsverbindliche Regelung. Lärmsanierung an Eisenbahnstrecken des Bundes wird nur als freiwillige Leistung im Rahmen eines Lärmsanierungsprogramms gewährt und nur in Ausnahmefällen an stark belasteten Verkehrswegen.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

Derzeit gibt es innerhalb des Plangebietes viele Gebäudevordächer, die zur Fußgängerzone ausgerichtet sind und somit zur Gestaltung der Innenstadt beitragen. Für die Vordächer wurde eine Ausnahmeregelung getroffen, die eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie zulässt (siehe Kapitel 4.4). Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, sollen gestalterische Festsetzungen getroffen werden, die sich insbesondere auf die Neigung, die lichte Höhe und das Anpassungserfordernis der Vordächer untereinander beziehen.

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Um das Ortsbild durch Werbeanlagen nicht übermäßig zu beeinflussen, sollen im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden, die einen Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse festlegen, aber gleichzeitig den Erfordernissen der Nutzungen innerhalb einer zentralen Fußgängerzone zur Außendarstellung Rechnung tragen.

#### **4.9 Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ dient überwiegend der Bestandssicherung. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zentrale Fußgängerzone an die tatsächlich im Bestand vorhandenen Nutzungen sowie an das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Die Planung beabsichtigt eine Stärkung des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Wesseling. Eine Erweiterung der bereits zulässigen Bauflächen ist lediglich in einem geringen Umfang vorgesehen. Da die ursprünglichen Bebauungspläne eine höhere Geschossfläche vorsehen (z. B. durch teilweise Überbauung des Fußgängerbereiches), sind durch die Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Änderung der Verkehrsmengen und -ströme ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Lärmsituation wird ebenfalls unverändert bleiben, da die Nutzungen auch derzeit im Bestand vorhanden sind. Zukünftig kann ein Wechsel der einzelnen Nutzungen (Einzelhandel,

Gastronomie, Dienstleistungen usw.) stattfinden. Dies ist jedoch derzeit nicht vorhersehbar und kann daher bei den möglichen Auswirkungen nicht berücksichtigt werden.

Mögliche Auswirkungen auf die Natur und Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben. Für die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind ebenfalls keine weiteren Änderungen vorgesehen.

#### **4.10 Kosten für die Stadt Wesseling**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ wird von der Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung durchgeführt. Eigentümer oder Investoren sind an dieser Planung nicht beteiligt. Da es sich bei der Planung überwiegend um Regelungen im Bestand handelt, sind keine weiteren Investitionen, wie z. B. Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen erforderlich. Der Stadt Wesseling entstehen Personalkosten für die Verfahrensdurchführung sowie Kosten für die ggf. erforderlichen Gutachten.

## **5 Umweltbericht**

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

### **5.1 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 "Flach-Fengler-Straße Nord" werden mehrere Altbebauungspläne überplant, deren großstrukturelle Gebäudeplanungen der 1970er und 1980er Jahre nicht mehr mit den heutigen Vorstellungen von einer mittelstädtischen Fußgängerzone vereinbar sind. Der Bebauungsplan Nr. 1/121 soll den vorhandenen Gebäudebestand unter Berücksichtigung angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten aufnehmen. Zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten soll der Bebauungsplan "Flach-Fengler-Straße Nord" Kern- und Mischgebiete ausweisen. Um bereits ablesbare Trading-Down-Tendenzen einzugrenzen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch Aussagen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen und Wettbüros) enthalten.

Das circa 3,4 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wesseling in zentraler Innenstadtlage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über den zentralen Bereich der Fußgängerzone der Flach-Fengler-Straße und ist vollständig bebaut. Das Plangebiet ist durch einen vielfältigen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Auffällig ist der hohe Wohnanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In vielen Gebäuden werden die Obergeschosse bereits ab der 1. Etage zu Wohnzwecken genutzt.

Ziele und Inhalte der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 "Flach-Fengler-Straße Nord" soll die bestehende Bebauung gesichert und die Regelungen aus den älteren Bebauungsplänen an die aktuelle Situation angepasst werden. Eine Erweiterung oder Neuausweisung an Bau- oder Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Der Bedarf an Grund und Boden wird in der Tabelle 5 dargestellt und entspricht der Bestandssituation.

<b>Tabelle 5: Bedarf an Grund und Boden im Plangebiet/ Potentieller maximaler Versiegelungsgrad</b>				
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flächengröße (ca.)</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>Maximaler Ver- siegelungsgrad der Fläche</b>	<b>Plananteil ver- siegelten Flä- chen (ca.)</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	9.136 m <sup>2</sup>	26%	100%	9.136 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen mit besondere Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	4.332 m <sup>2</sup>	13%	100%	4.332 m <sup>2</sup>
Baugebiete:				
MK	8.518 m <sup>2</sup>	25%	100%	8.518 m <sup>2</sup>
MI1	3.015 m <sup>2</sup>	9%	100%	3.015 m <sup>2</sup>
MI2	9.332 m <sup>2</sup>	27%	80%	7.466 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>34.333 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>32.467 m<sup>2</sup></b>

Gemäß den geplanten Festsetzungen können maximal ca. 95 % des Geltungsbereiches versiegelt werden. Dies entspricht auch der Bestandssituation.

### **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Wesseling berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange**

#### **5.2.1.1 Natur und Landschaft**

##### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7b)**

Es liegen keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Plangebiet, in der Nähe des Plangebiets oder in einer solchen Entfernung zum Plangebiet, das direkte oder indirekte Auswirkungen der Planung erwartet werden könnten.

### **5.2.1.2 Wasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)**

#### **Oberflächenwasser**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW

Innerhalb des Plangebiets oder im Einflussbereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und auch nicht geplant.

#### **Abwasser (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e)**

Ziele des Umweltschutzes: LWG NRW, WHG, WasserschutzzonenVO

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers, des Niederschlagswassers der Dachflächen sowie der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge soll über die Kanalisation geregelt werden.

Das Plangebiet ist über die Anlagen der umliegenden Straßen Flach-Fengler-Straße, Westring und Raiffeisenstraße an das Kanalnetz angeschlossen werden.

#### **Grundwasser**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutzzonen-Verordnung

Das Plangebiet ist derzeit komplett versiegelt. Es befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone. Durch die Planung werden keine Auswirkungen oder Veränderung der Grundwasserneubildung entstehen.

### **5.2.1.3 Klima und Luft (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)**

#### **Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7e)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG,

Die gesetzlichen Anforderungen an eine umweltgerechte Entsorgung sollen eingehalten werden. Durch die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen sind keine besonderen Licht- oder Geruchsemissionen zu erwarten.

#### **Luftschadstoffe – Emissionen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA-Luft

Durch die Planung sind keine Veränderungen der Bestandssituation zu erwarten. Es werden auch keine zusätzlichen Emissionen hervorgerufen. Innerhalb des Plangebietes kommt es bereits heute durch den Kfz-Verkehr zu verkehrsbedingten Emissionen. Durch den Ausschluss von Tankstellen sollen Verkehre im Plangebiet nicht weiter erhöht werden.

#### **Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7f)**

Ziele des Umweltschutzes: Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 21.07.2014); EnergieeinsparVO vom 24.07.2007

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die Belange der Erneuerbaren Energien und Energieeffizienz zu erwarten.

#### **Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und stellt daher keine Wertigkeit als Kaltluftschneise dar. Für die Frisch- und Kaltluftproduktion spielt das innenstädtische fast vollständig versiegelte Plangebiet ebenfalls keine Rolle.

#### **5.2.1.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7c)**

**Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g)**

Darstellungen sonstiger Fachpläne sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **Altlasten**

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

Es liegen keine Informationen über Altlasten im Plangebiet vor. Die Fläche ist vollständig bebaut.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7d)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter, Denkmale oder sonstige Sachgüter.

#### **5.2.1.5 Landschaftsplan (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 g)**

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 weiteren Aussagen. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen in diesem Bereich nicht.

#### **5.2.1.6 Tiere (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landschaftsgesetz NRW

Die Artenschutzbelange müssen vor dem Hintergrund des 2009 novellierten BNatSchG beim Bauleitplanverfahren beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 1/121 wird keine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, da es sich bei der Planung überwiegend um Bestandssicherung handelt.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Lediglich punktuell sind kleinere Grünflächen in Form von Privatgärten in den rückwärtigen Bereichen vorhanden. Mit dem Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist daher nicht zu rechnen.

#### **5.2.1.7 Biologische Vielfalt (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG



Der Belang „biologische Vielfalt“ setzt sich aus den Punkten Pflanzen und Tiere zusammen. Im Biotopverbund spielt das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum keine Rolle. Dementsprechend ist von keiner Wertigkeit der biologischen Vielfalt auszugehen.

#### **5.2.1.8 Eingriff / Ausgleich**

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW, § 1a BauGB

Da es sich um eine bereits bebaute und vollständig genutzte Fläche handelt, ist eine Eingriffsbilanzierung gemäß §§ 14-16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 sollen die bestehenden Baurechte lediglich auf die aktuelle Situation angepasst werden.

#### **5.2.1.9 Landschaft / Ortsbild (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bei der Planung handelt es sich überwiegend um die Bestandssicherung und Anpassung der Regelungen an die aktuelle Situation. Das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht verändert.

### **5.3 Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange**

#### **5.3.1.1 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7c)**

##### **Lärm**

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärm, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Gemäß dem Lärmaktionsplan ist im Plangebiet von einigen Überschreitungen der Werte der einschlägigen Regelwerke auszugehen. Da das Hochhaus Flach-Fengler-Straße 48 im Gegensatz zu den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes weiter nördlich angeordnet ist, ist die nördliche Fassade besonders vom Schienenlärm der Stadtbahn- und der Güterverkehre belastet. Hier sind die Werte bis zu 75 dB(A) für 24h und bis maximal 70 dB(A) nachts zu erwarten.

Das sogenannte „Ärztehaus“ weist einen etwas höheren Abstand zur Bahnstrecke als das Hochhaus Flach-Fengler-Straße 48 auf. Daher ist hier mit einem geringeren Außenpegel von maximal 70 dB(A) für 24h und 65 dB(A) nachts zu rechnen.

Für den zusätzlich geplanten Güterverkehr von der Firma Shell ist gemäß den Ergebnissen der Lärmuntersuchung von einer Differenz zwischen Null- und Planfall in der Tageszeit von ca. 1,6 dB(A) und in der Nachtzeit von ca. 1,0 dB(A) auszugehen. Die Auslösewerte für eine Lärmsanierung (ab 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) werden somit unterschritten. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.

##### *Bestand / Prognose Nullvariante:*

Die beiden von der hohen Lärmbelastung betroffenen Hochhäuser sind bereits seit über 30 Jahren im Bestand vorhanden. Ein Umbau oder eine Änderung der Häuser sind nicht geplant. Die Wohnungen in den Häusern sind entweder vermietet oder an Privateigentümer verkauft. Die Häuser sind in den ursprünglichen Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert.

*Prognose Plan:*

Durch die Planung wird die bestehende Situation nicht verändert. Über die Bestandsbelastung hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Voraussetzungen für Schallschutzansprüche liegen dann vor, wenn es sich um einen Neubau oder um einen wesentlichen Eingriff an bestehenden Strecken handelt. Unveränderte Streckenbereiche haben grundsätzlich keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Lärmschutz. Auch eine Erhöhung der Lärmpegel führt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG nicht zu Schallschutzansprüchen. Dies betrifft auch das geplante Vorhaben der Firma Shell.

An bestehenden, lauten Verkehrswegen besteht in Deutschland keine rechtsverbindliche Regelung. Lärmsanierung an Eisenbahnstrecken des Bundes wird nur als freiwillige Leistung im Rahmen eines Lärmsanierungsprogramms gewährt und nur in Ausnahmefällen an stark belasteten Verkehrswegen.

*Bewertung:*

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Situation sind die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsschutz im Sinne von Lärmschutz als unerheblich zu bewerten.

## **Erschütterungen**

Ziele des Umweltschutzes: 26. BImSchV, Abstandserlass, DIN 4150, DIN VDE 0226 Teil 6: Beeinflussung von Einrichtungen der Informationstechnik

Im Nahbereich der Bahntrassen können durch vorbeifahrende Stadtbahnen Erschütterungen im Plangebiet auftreten.

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Rahmen der Baugenehmigungen wurden mögliche Erschütterungen der Bahn berücksichtigt.

*Prognose Plan:*

Durch die Planung wird die bestehende Situation nicht verändert.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die auf mögliche erhebliche Erschütterungen innerhalb des Plangebietes hinweisen. Daher wurden keine Schutzmaßnahmen vorgesehen.

*Bewertung:*

Die Auswirkungen der im Plangebiet möglichen Erschütterungen sind als unerheblich zu bewerten.

## **Gefahrenschutz**

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und je nach Belang: BImSchG, Ländererlasse, z. B. HochwasserschutzVO; Abstandserlass; Gefahrgüter, Explosionsgefahr: GefahrschutzVO

Hochwasser: Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins. Ohne die bestehenden Schutzmaßnahmen am Rhein (Deiche) würde das Plangebiet innerhalb eines Überflutungsbereiches (Hq100) liegen.

Magnetfeldbelastung: Das elektrische Schienensystem der Stadtbahn mit seinen Oberleitungen erzeugt elektrische und magnetische Felder. Die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Flächen liegen in einem Abstand von über 35 m zu den Verkehrsstraßen.

Es ist anzunehmen, dass die Magnetfeldbelastung im Bereich der Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Planung hat. Es liegen jedoch keine Daten zur Beurteilung der Belastungssituation vor.

#### **5.3.1.2 Pflanzen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Da es sich bei dem Plangebiet um eine zentrale Innenstadtlage handelt, ist das Plangebiet vollständig bebaut. Lediglich einige wenigen rückwärtigen Flächen werden als Gärten genutzt und sind bepflanzt. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne lassen einen Versiegelungsgrad von bis zu 100% (GRZ 1,0) zu.

*Prognose Plan:*

Eine Veränderung der Bestandssituation ist nicht geplant.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

Der Bebauungsplan soll den Grad der zulässigen Versiegelung mit der Regelung der Grundflächenzahl (MK – GRZ 1,0; MI1 – GRZ 1,0; MI – GRZ 0,8) beschränken. Zukünftig wird ein maximaler Versiegelungsgrad von maximal 95% innerhalb des Plangebietes möglich sein.

*Bewertung:*

Der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes ist überdurchschnittlich hoch. Dies ist jedoch durch die zentrale Innenstadtlage und der Fußgängerzone zu begründen. Der zulässige Versiegelungsgrad soll auf ein innerstädtisches Maß begrenzt werden und gleichzeitig eine sinnvolle städtebauliche Nutzung ermöglichen. Da das gesamte Plangebiet auch derzeit bereits überwiegend bebaut ist, ist das Schutzgut Pflanzen als unerheblich zu bewerten.

#### **5.3.1.3 Boden (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7)**

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Das Plangebiet ist derzeit vollständig versiegelt. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne lassen einen Versiegelungsgrad von bis zu 100% (GRZ 1,0) zu. Natürliche Bodenverhältnisse oder wertvolle Böden liegen nicht vor.

*Prognose Plan:*

Eine Veränderung der Bestandssituation ist nicht geplant.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

Der Bebauungsplan soll den Grad der zulässigen Versiegelung mit der Regelung der Grundflächenzahl (MK – GRZ 1,0; MI1 – GRZ 1,0; MI –GRZ 0,8) beschränken. Zukünftig wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 95% möglich sein.

*Bewertung:*

Der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes ist überdurchschnittlich hoch. Dies ist jedoch durch die zentrale Innenstadtlage und Fußgängerzone zu begründen. Der zulässige Versiegelungsgrad soll auf ein innerstädtisches Maß begrenzt werden und gleichzeitig eine sinnvolle städtebauliche Nutzung ermöglichen. Da das gesamte Plangebiet auch derzeit überwiegend bebaut ist, ist das Schutzgut Boden als unerheblich zu bewerten.

## **5.4 Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange**

### **5.4.1.1 Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die auf eine erhebliche Belastung des Plangebietes durch die Überschreitung der Grenzwerte der Luftschadstoffe hinweisen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände der zwei unter die Seveso-III-Richtlinie fallenden Betriebsbereiche (siehe auch Kapitel 4.6).

Die Seveso-III-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen anlagenbezogener Unfälle auf die Bevölkerung, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, zu begrenzen. In diesem Zusammenhang fordert Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie, zwischen entsprechenden Betriebsbereichen und schutzwürdigen Nutzungen angemessene Abstände einzuhalten. Die angemessenen Abstände wurden im Rahmen eines TÜV-Gutachtens für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 geplanten Baugebiete liegen innerhalb der angemessenen Abstände der Betriebsbereiche Evonik (2.750 m) und TRV (2.400 m). Zum Betriebsbereich der Firma Evonik ist vom geplanten Wohngebiet ein Abstand von circa 1.300 m und zum Betriebsbereich der Firma TRV ein Abstand von circa 1.800 m vorhanden.

*Bestand / Prognose Nullvariante:*

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände von zwei Störfallbetrieben und ist derzeit vollständig bebaut.

*Prognose Plan:*

Durch den Bebauungsplan wird lediglich ein bereits bebauter Bereich überplant. Es wird keine wesentlich erweiterte Nutzungsmöglichkeit über das bereits bestehende Baurecht gewährt, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass sich über die bestehende Nutzungsstruktur hinaus keine Veränderung des Risikopotenzials ergeben wird. Darüber hinaus ist aufgrund der bereits bestehenden Situation nicht zu erwarten, dass dem Abstandsauflösenden Unternehmen nachträgliche immissionsschutzrechtliche Auflagen gemacht werden. Eine neue Gemengelage wird dadurch nicht geschaffen.

Dementsprechend kann auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der vorliegenden Gemengelage davon ausgegangen werden, dass sich eine Verschlechterung

i. S. d. Seveso-III-RL nicht ergibt und die vorliegende Bauleitplanung richtlinienkonform ist. Weitere Informationen zum Thema Seveso-III-Richtlinie sind dem Kapitel 4.6 zu entnehmen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:*

Im Plangebiet befindet sich ein „Ärztehaus“ mit ca. 15 Arztpraxen. In der Nähe befinden sich das Dreifaltigkeitskrankenhaus Wesseling (Konrad-Adenauer-Straße, ca. 700 m entfernt) mit kompletter medizinischer Versorgung sowie die Feuerwache Wesseling (Kronenweg, ca. 900 m entfernt), so dass im Alarmierungsfall von einer kurzfristigen ersten Hilfe und medizinischen Versorgung auszugehen ist.

Im Stadtgebiet Wesseling existieren bereits verschiedene organisatorische Maßnahmen der Stadt/Feuerwehr Wesseling und der Betreiber der Störfallanlagen, die im Alarmierungsfall zum Einsatz kommen. Die Stadt bzw. die Feuerwehr Wesseling verfügt über ein modernes System von Hochleistungssirenen mit der Möglichkeit von Sprachdurchsagen im gesamten Stadtgebiet zur Alarmierung der Bevölkerung. Die Stadt bzw. die Feuerwehr informiert mit einer aktuellen Broschüre zum Verhalten im Gefahrenfall (Bedeutung der Signaltöne, Gefahrentelefon). Diese Broschüre ist an alle Haushalte im Stadtgebiet Wesseling verteilt worden. Sie liegt zudem im Rathaus aus, ist auf der Internetseite der Stadt Wesseling und der Feuerwehr direkt abrufbar und wird allen Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt.

*Bewertung:*

Das Schutzgut Luft ist durch die Luftschadstoffe aus Emissionen erheblich betroffen.

#### **5.4.1.2 Gefahrenschutz/Seveso-III-Richtlinie**

Ziele des Umweltschutzes: Seveso-III-Richtlinie, BImSchG

siehe Kapitel 5.4.1.1

#### **Sonstige Umweltbelange**

Weitere Umweltbelange, die durch die Planung erheblich betroffen werden, wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt. Dies ist insbesondere durch die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes zu begründen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und fast vollständigen Versiegelung der Grundstücke sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Der Bebauungsplan soll das Planungsrecht an die aktuelle Situation anpassen sowie zusätzliche Regelungen für die innenstädtischen Nutzungen vornehmen. Neue Bebauungsmöglichkeiten werden dadurch nicht geschaffen.

#### **5.4.1.3 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

...zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 i).

Das Wechselgefüge und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Bestandssituation nicht ausgeprägt. Aufgrund der vollständigen Bebauung hat das Plangebiet keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Festlegung von Maßnahmen zur Stärkung des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nicht möglich.

## **5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute innenstädtische Fußgängerzone. Mit dem Bebauungsplan sollen Regelungen der „Altbebauungspläne“ an die aktuelle Situation angepasst werden. Andere Planungsalternativen bestehen daher nicht. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Baufläche dargestellt.

## **5.6 Zusätzliche Angaben**

### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zu den allgemein bei der Verwaltung vorliegenden Umweltdaten und den vorliegenden fachamtlichen Stellungnahmen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden keine zusätzlichen Untersuchungen herangezogen.

## **5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Da keine erheblichen Prognoseunsicherheiten bestehen, besteht kein Erfordernis zur Festlegung solcher Maßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung.

## **5.8 Zusammenfassung**

Für die folgenden Umweltbelange wurden keine Ein- bzw. Auswirkungen auf oder durch die Planung festgestellt:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäischer Vogelschutzgebiete
- Oberflächenwasser
- Abwasser
- Grundwasser
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Luftschadstoffe Emissionen
- Erneuerbare Energien / Energieeffizienz
- Klima, Luft/Ventilation
- Darstellungen sonstiger Fachpläne
- Altlasten
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Landschaftsplan
- Tiere
- Biologische Vielfalt
- Eingriff/Ausgleich
- Landschaft/Ortsbild

Keine erheblichen Auswirkungen ergeben sich für die folgenden Umweltbelange:

### Lärm:

Das Plangebiet ist im Bestand durch die Lärmimmissionen der Stadtbahntrasse und des Güterverkehrs belastet. Es besteht Betroffenheit bei den Nordfassaden der beiden Hochhäuser, die jedoch nur wenige Fensteröffnungen aufweisen. Seitens der Betreiber der

Bahnstrecken werden keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Rechtlich besteht auch kein Anspruch auf die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen.

Erschütterungen:

Aufgrund der Nähe der Bahntrasse ist im Plangebiet mit möglichen Erschütterungen zu rechnen. Hinweise auf erhebliche Auswirkungen liegen jedoch nicht vor.

Gefahrenschutz:

Das elektrische Schienensystem der Stadtbahn mit seinen Oberleitungen erzeugt elektrische und magnetische Felder. Die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Flächen liegen in einem Abstand von über 35 m zu den Verkehrsstrassen. Es ist anzunehmen, dass die Magnetfeldbelastung im Bereich der Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Planung hat.

Pflanzen:

Das Plangebiet weist so gut wie keine Vegetation auf. Lediglich einige private Gärten sind teilweise begrünt. Im Bebauungsplan wird der zulässige Versiegelungsgrad eingeschränkt.

Boden:

Die Bodensituation wird nicht verändert. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Flächen wird dieser Umweltbelang beeinträchtigt. Da jedoch das Plangebiet bereits heute bebaut ist, wird durch die Planung diese Situation nicht weiter verschlechtert.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für den folgenden Umweltbelang:

Luftschadstoffe Immissionen/ Seveso-III-Richtlinie:

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände von zwei Betriebsbereichen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie. Aufgrund der Entfernung zu den Betriebsbereichen und der zahlreichen dazwischen liegenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie innerhalb der Stadt Wesseling bereits bestehenden organisatorischen Maßnahmen für die Gefahrenabwehr können die möglichen Auswirkungen minimiert werden.