

Stadt Wesseling

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

Zusammenfassende Erklärung

§ 10 Abs. 4 BauGB

Stand: April 2017

1 Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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 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 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ werden die Geltungsbereiche einiger Altbebauungspläne aus den 1970er und 1980er Jahren überplant, die bisher die städtebauliche Entwicklung der Hauptgeschäftszone festlegen. Die Ziele, die mit den damaligen Bebauungsplänen verfolgt wurden, entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen einer mittelstädtischen Fußgängerzone. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ soll den vorhandenen Gebäudebestand unter Berücksichtigung angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten aufnehmen.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan Nr. 1/121 die in den Altbebauungsplänen festgelegte Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ beibehalten, um 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 vorzusehen sowie über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) zur Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen zu treffen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts, das die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Wesseling zum Ziel hat.

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 „Flach-Fengler-Straße Nord“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Flach-Fengler-Straße Nord“ soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/121 erfolgen.

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. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und stellt die zentrale Fußgängerzone der Stadt Wesseling dar. Der nördliche Teilbereich beinhaltet größere Baustrukturen in den unteren Geschossen sowie zwei bis zu dreizehngeschossige Hochhäuser. Der südliche und mittlere Teilbereich besteht dagegen überwiegend aus kleinteiligen Gebäudestrukturen mit zwei bis maximal sechs Vollgeschossen.

Mit der Bauleitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“ werden Bestandsstrukturen gesichert und planungsrechtliche Regelungen zur verträglichen Steuerung von innerstädtischen Nutzungen getroffen; eine bauliche Verdichtung oder Schaffung neuer Bauflächen ist nicht vorgesehen.

2 Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Bebauungsplanes Nr. 1/121 für das Plangebiet "Flach-Fengler-Straße Nord" gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Ausschusssitzung am 07.06.2016 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 statt. Zudem fand am 22.09.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Wesseling statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 26 Stellungnahmen von Behörden/TÖB eingegangen, die in wesentlichen Teilen berücksichtigt wurden und in den Planentwurf zur Offenlage und förmlichen Behördenbeteiligung eingeflossen sind.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln sowie auf die Informationspflichten im Bebauungsplan;
- Hinweis auf das Vorhandensein einer Leitungstrasse des Unternehmens Basell Polyolefine GmbH im öffentlichen Straßenraum des Westrings sowie auf die Beteiligungs- und Abstimmungspflichten bei allen Erdarbeiten in diesem Bereich im Bebauungsplan;
- Aufnahme und sachgerechte Berücksichtigung der Anforderungen des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG (Störfallvorsorge/Ermittlung angemessener Abstände/Abwägung) in die Begründung und Abwägung zur Bauleitplanung „Flach-Fengler-Straße Nord“; Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der gutachterlich ermittelten Abstände von Störfall-Betriebsbereichen im Bebauungsplan und Verweis auf das TÜV-Gutachten (Stand Dezember 2015);
- Textliche Festsetzungen zur differenzierten Regelung der Art der baulichen Nutzungen innerhalb der Kern- und Mischgebiete des Plangebietes „Flach-Fengler-Straße Nord“ (Bestandssicherung/-anpassung und Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wesseling mit Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten) im Bebauungsplan;
- Beteiligung der Behörden/TÖB im weiteren Planverfahren.

In der Ausschusssitzung am 24.01.2017 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein; es wurden 8 Stellungnahmen von Behörden/TÖB abgegeben. Diese Stellungnahmen umfassen Hinweise/Anregungen zu den vorgenannten, bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung angesprochenen Themenbereichen; die Einwendungen wurden sachgerecht geprüft und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu einer Änderung der Bauleitplan-Entwürfe für das Plangebiet „Flach-Fengler-Straße Nord“ geführt hat.

3 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens waren keine spezifischen Fachgutachten erforderlich.

Die Stadt Wesseling hat zur Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Anforderungen des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG (angemessene Abstände zu Störfall-Betriebsbereichen) das vorliegende Fachgutachten der TÜV Nord Systems GmbH zu Grunde gelegt (TÜV-Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13), Fassung Dezember 2015).

Mit dem TÜV-Gutachten wurden die angemessenen Abstände der Störfall-Betriebsbereiche im gesamten Stadtgebiet Wesseling ermittelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände von zwei Betriebsbereichen; es handelt sich um angemessene Abstände in einer Größenordnung von 2.750 m (Evonik) bzw. 2.400 m (TRV), die ca. 70 % des Stadtgebietes Wesseling überdecken.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erarbeitet. Für die Bauleitplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten, innerstädtischen Fußgängerzonenbereich, der durch bestehende und teils großmaßstäbliche Baustrukturen gekennzeichnet ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuelle Situation angepasst werden bzw. ergänzende Regelungen für eine innenstadtverträgliche Gebietsentwicklung getroffen werden. Andere Planungsalternativen bestehen nicht.

4.1 Umweltrelevante Auswirkungen

4.1.1 Nicht betroffene Umweltbelange

Für die folgenden Umweltbelange wurden keine 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

4.1.2 Nicht erheblich betroffene Umweltbelange

Keine erheblichen Auswirkungen ergeben sich für die folgenden Umweltbelange:

Lärm:

Das Plangebiet ist im Bestand durch die Lärmimmissionen der Stadtbahntrasse und des Güterverkehrs belastet. Siehe hierzu Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“

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 für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Flächen liegen in einem Abstand von über 35 m zu den Verkehrstrassen. 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. Im Bebauungsplan Nr. 1/121 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.

4.1.3 Erheblich betroffene Umweltbelange

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für den folgenden Umweltbelang:

Luftschadstoffe Immissionen:

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

Seveso-III-Richtlinie:

Das Plangebiet liegt innerhalb der angemessenen Abstände von zwei Betriebsbereichen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie (2.750 m Evonik bzw. 2.400 m TRV).

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.

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.

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.

5 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ gefasst.

Am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling wird der Bebauungsplan Nr. 1/121 in Kraft treten.