wesselingkommaRhein.com

75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße"

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 08.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Ziel der Planung**	**3**
2	**Verfahren**	**4**
3	**Erläuterungen zum Plangebiet**	**4**
4	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**5**
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.2.1	Planungsrechtliche Situation	7
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Sanierungssatzung „Wesseling – Innenstadt / Rheinufer“ 2006	8
4.5	Seveso-III-Richtlinie/TÜV-Gutachten für das Stadtgebiet Wesseling	9
4.6	Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019)	10
5	**Inhalte der 75. FNP-Änderung**	**13**
5.1	Gewerbliche Baufläche (G)	13
5.2	Sonderbaufläche (S)	13
5.3	Gemischte Baufläche (M)	14
5.4	Wohnbaufläche (W)	14
5.5	Straßenverkehrsfläche	14
5.6	Grünfläche	15
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.8	Sonstiges	15
5.9	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie und Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung	15
5.10	Auswirkungen 75. FNP-Änderung	16
6	**Umweltbericht**	**17**

Erstellt durch die Stadt Wesseling
Amt 61/Stadtentwicklung

1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

Nach der Aufstellung des StEK 2019 hat die Stadt Wesseling begonnen, das bestehende Planungsrecht für die im StEK als „Innere und Mittlere Planungsbereiche“ dargestellten Flächen daraufhin zu überprüfen, ob dieses mit den Zielen des StEK 2019 vereinbar ist oder ob ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 soll die derzeitige planungsrechtliche Situation für den Bereich südlich des Betriebsbereiches Evonik überprüft und an die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt Wesseling angepasst werden.

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

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

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

Für die Realisierung dieser Ziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ erforderlich.

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Wesseling ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Nordwesten ist eine Teilfläche als Gewerbefläche (G) ausgewiesen. Außerdem gibt es noch ergänzende Darstellungen als Grünfläche, Friedhof, Kirche und Überschwemmungsbereich entlang des Rheins. Da der Bebauungsplan Nr. 1/137 nicht aus den derzeitigen Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Geplant ist, die Darstellung als Gewerbefläche (G) zu erweitern, sowie die Darstellungen als Sonderbaufläche (S), gemischte Baufläche (G) und Wohnbaufläche (W) entsprechend den städtebaulichen Zielen für diese Bereiche auszuweisen.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Beschlüsse über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz (ASU) am 26.04.2022 gefasst werden.

Die 75. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ aufgestellt.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

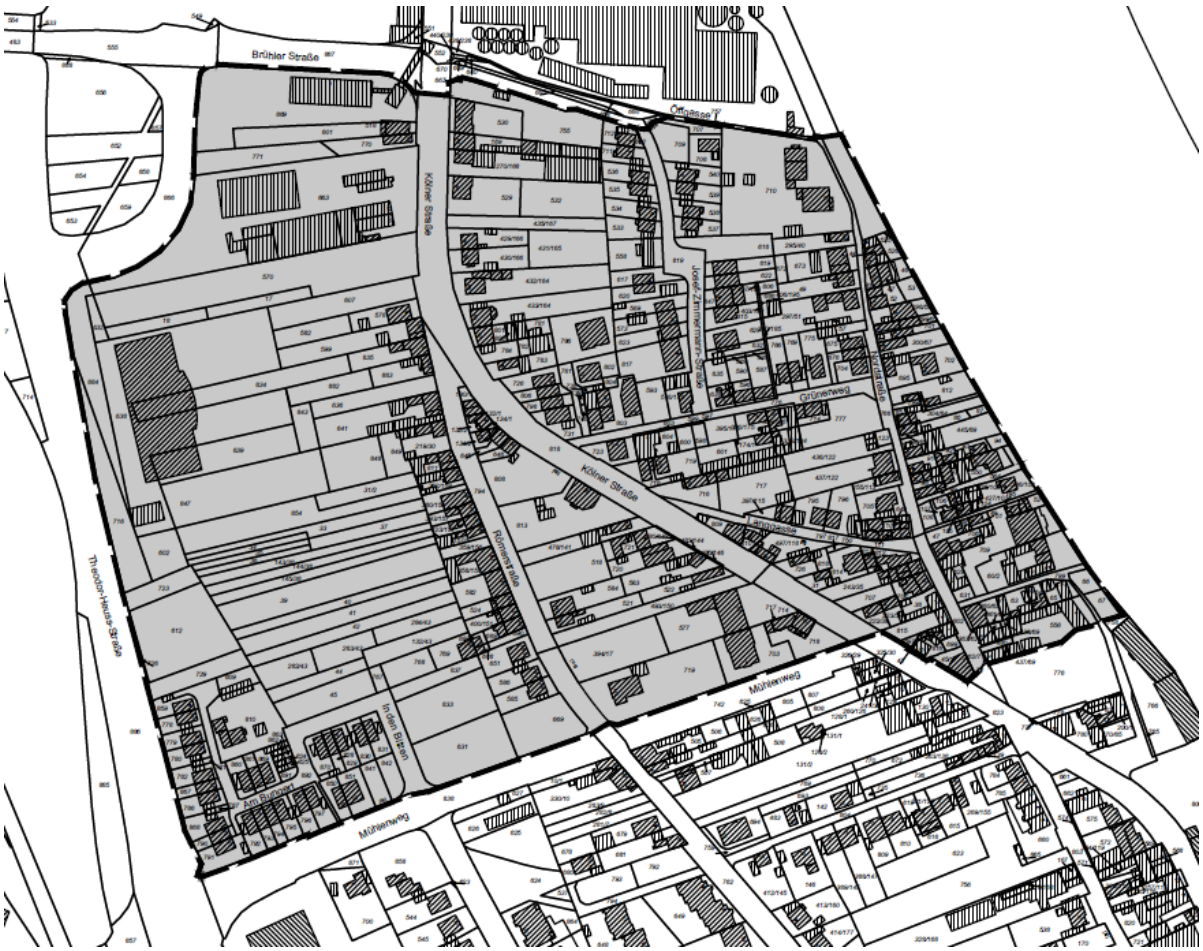
Das ca. 16 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Wesseling zwischen dem Rheinufer im Osten, der Theodor-Heuss-Straße im Westen, der Brühler Straße bzw. Öffgasse im Norden und dem Mühlenweg im Süden. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Betriebsbereich der Firma Evonik.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Bei dem Plangebiet der 75. FNP-Änderung handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage, die durch ein dichtes Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet und mit Ausnahme des Bereiches „Hinter der Alten Straße“ südlich des Autohauses „Bauer“ überwiegend bebaut.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Die Umgebung des Plangebietes ist sehr vielfältig. Im Norden grenzt das Plangebiet an die industrielle Nutzung mit entsprechenden großflächigen Baustrukturen. Die Grenze wird durch eine ca. 12 m hohe Lärmschutzwand ausgebildet. Im Osten wird die Grenze des Plangebietes durch den Rhein sowie im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße (L 300) und Brühler Straße (L 184) bestimmt. Im Süden schließen sich innenstädtische Bereiche an, die überwiegend durch kleinteilige Wohnstrukturen geprägt sind.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

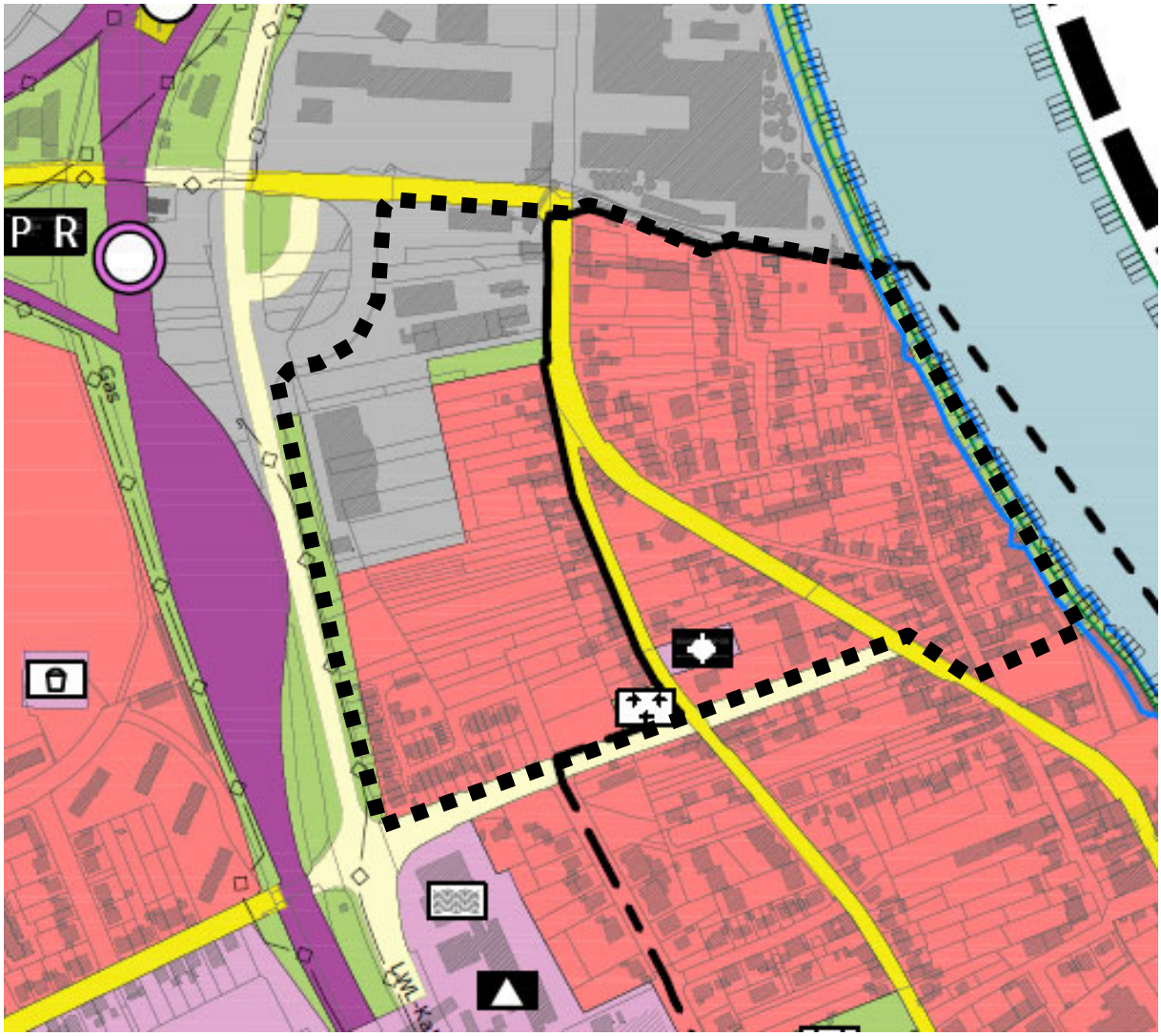
4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist entsprechend dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). Die Planungsziele der 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“ sind mit den Zielen und Darstellungen der Regional- und Landesplanung vereinbar. Gemäß dem Entwurf des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln im Rahmen der Neuaufstellung sind keine Veränderungen der betreffenden ASB-Darstellung geplant.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im seit 1977 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling ist ein großer Teil des Plangebietes Nr. 1/137, entsprechend dem derzeitigen und ehemaligen Wohnsiedlungsbestand, als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Im Nordwesten ist eine „Gewerbefläche“ (GE) dargestellt. Zwischen der GE-Fläche und der W-Fläche ist ein schmaler Streifen als „Grünfläche“ ausgewiesen. Die Kölner Straße und Römerstraße sind als „Hauptverkehrsstraßen-Bestand“ dargestellt. Im Süden ist eine Teilfläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Daneben ist eine Fläche für „Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ ausgewiesen. Entlang des Rheinufers ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (Abbildung 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Wesseling
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Mit dem BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ soll der beginnende Strukturwandel im Bereich südlich des Industriestandortes in Richtung Mischgebiet begleitet werden. Zukünftig soll der Bereich im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE), Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden (siehe Vorentwurf zum

Bebauungsplan Nr. 1/137). Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den derzeitigen Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan Nr. 1/137 wird nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Es ist eine Änderung des FNP gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

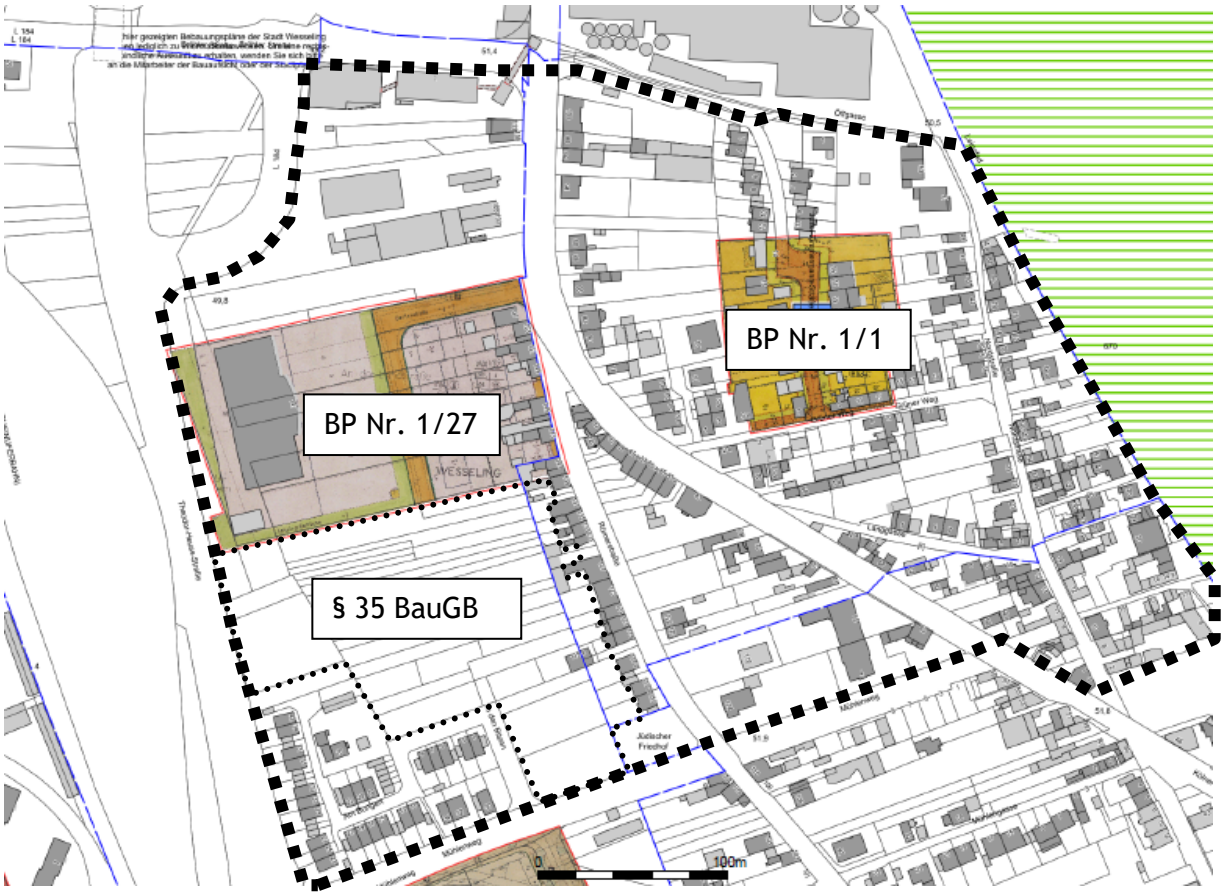
Die 75. Änderung des FNP soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

4.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ ist überwiegend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für zwei Teilbereiche, an der Josef-Zimmermann-Straße und westlich der Kölner Straße, bestehen alte Bebauungspläne (siehe Abbildung 3):

- BP Nr. 1/1, rechtskräftig seit 1962
- BP Nr. 1/27, rechtskräftig seit 1972

Abbildung 3: Übersicht planungsrechtliche Situation
Quelle: Stadt Wesseling / Eigene Darstellung



Das unbebaute Gebiet im Westen des Plangebietes, sog. „Hinter der Alten Straße“ zwischen dem bestehenden Gewerbestandort im Norden und der Wohnbebauung „Am Bungert“ im Süden, ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die sonstigen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches BP Nr. 1/134 sind als Innenbereichsflächen entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.

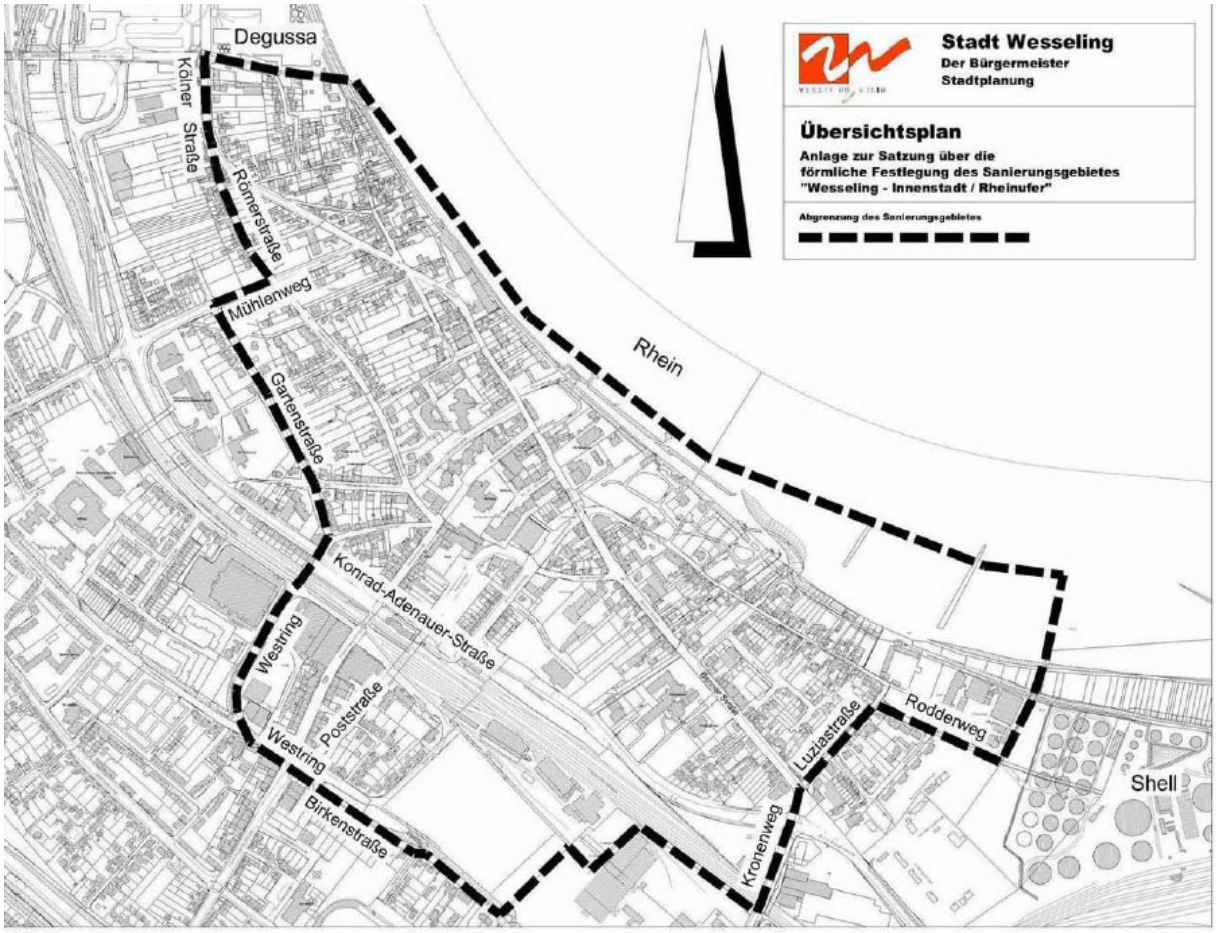
4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Sanierungssatzung „Wesseling – Innenstadt / Rheinufer“ 2006

Am 05.12.2006 wurde die vereinfachte Sanierungssatzung für den zentralen Innenstadtbereich der Stadt Wesseling bekanntgemacht. Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich von der Öffgasse im Norden, der Römerstraße und Gartenstraße im Westen, dem Westring im Süden, dem Kronenweg und der Luziastraße im Osten und dem Rhein im Nordosten. Sie beinhaltet die gesamte Innenstadt der Stadt Wesseling mit den beiden zentralen Einkaufsstraßen, der Bahnhof- und Flach-Fengler-Straße sowie die Randbereiche im Norden und Süden. Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

Abbildung 4: Sanierungssatzung „Wesseling - Innenstadt/Rheinufer“
Quelle: Stadt Wesseling



Zentrales Ziel dieser Sanierungsmaßnahme ist es, den zentralen Bereich „Wesselinger Innenstadt und Rheinufer“ im Sinne einer Gesamtkonzeption [:gesamtperspektive Wesseling] nachhaltig zu entwickeln und aufzuwerten, damit er zukünftig die ihm obliegenden Aufgaben als zentraler Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling erfüllen kann (weitere Informationen zu den Sanierungszielen sind in Vorlage 172/2006 dargestellt). Das festgesetzte Sanierungsgebiet war Gebietskulisse für Anträge auf Städtebauförderung im Rahmen der Regionale 2010.

Die Abgrenzung der Sanierungssatzung wurde als sonstiges Planzeichen in die Darstellung des Flächennutzungsplanes von 1977 übernommen. Es dient lediglich der Information und hat keinen Darstellungscharakter.

Die östliche Hälfte der 75. FNP-Änderung liegt innerhalb der Sanierungssatzung „Wesseling – Innerstadt / Rheinufer“. Inzwischen ist die Städtebauförderung im Rahmen der Regionale 2010 längst ausgelaufen. Weitere Maßnahmen im Bereich der 75. FNP-Änderung sind nicht geplant.

4.5 Seveso-III-Richtlinie/TÜV-Gutachten für das Stadtgebiet Wesseling

Die im Wesselinger Norden ansässigen Unternehmen der Chemie- und Raffinerieindustrie verarbeiten in ihren Betriebsbereichen verschiedene Gefahrenstoffe, die unter die sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“ (RL 2012/18/EU) des Europäischen Parlaments und des Rates fallen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen, in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung Berücksichtigung findet. Auf kommunaler Ebene ist die Bauleitplanung das zentrale Planungsinstrument zur Umsetzung der Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie.

Die Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit hat bei der Aufstellung der 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“ dafür Sorge zu tragen, dass die europarechtlichen Seveso-Vorschriften und der „Trennungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG sachgerecht berücksichtigt und umgesetzt werden.

Aufgrund ihrer erheblichen Betroffenheit durch die Seveso-III-Richtlinie hat die Stadt Wesseling frühzeitig die TÜV Nord Systems GmbH mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände (aSa) der Störfall-Betriebsbereiche im Stadtgebiet Wesseling beauftragt. Das TÜV-Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit Dezember 2015 vor.

Im Ergebnis des TÜV-Gutachtens ist festzustellen, dass die ermittelten aSa außerhalb der Störfall-Betriebsbereiche (§ 3 Abs. 5a BImSchG) zwischen 200 m und 2.750 m betragen. Die ermittelten aSa wurden zu einem sogenannten „Umhüllenden“ aSa zusammengefasst und sowohl im TÜV-Gutachten im Luftbild als auch in der Plankarte zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie zeichnerisch dargestellt (TÜV-Gutachten 12/2015, Kap. 5, S. 87; StEK 2019, Plankarte M. 1:10.000).

Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken diese erheblichen aSa weite Teile des Wesselinger Stadtgebietes (ca. 70 %). Innerhalb der aSa befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen mit mittelzentraler Funktion (u.a. Rathaus, Schulzentrum, Dreifaltigkeitskrankenhaus).

Zudem befinden sich bestehende Hauptverkehrsstraßen, wie die Stadtbahnlinie 16 und die Bundesautobahn A 555 innerhalb der im TÜV-Gutachten ermittelten aSa.

Auch das Plangebiet der 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“ liegt innerhalb gutachterlich ermittelter aSa zweier Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie. Es handelt sich um die Betriebsbereiche der Firmen Evonik und TRV der Stadt Wesseling.

Angemessener Sicherheitsabstand Betriebsbereich Evonik

Für den Betriebsbereich Evonik wurden aSa für mehrere Gefahrenstoffe ermittelt. Folgende aSa wurden für bestimmte gefährliche Stoffe ermittelt:

- Explosionsgefahr (ca. 200 m)
- Chlorcyan (1.150 m)
- Chlor (1.250 m)
- Acrolein (2.750 m)

(TÜV-Gutachten 12/2015/ StEK 2019 Plankarte).

Angemessener Sicherheitsabstand Betriebsbereich TRV

Für den Betriebsbereich TRV wurden aSa ebenfalls für verwendbare Gefahrenstoffe ermittelt.
Folgende aSa wurden für bestimmte gefährliche Stoffe ermittelt:

- Acrolein (2.400 m)

(TÜV-Gutachten 12/2015/ StEK 2019 Plankarte).

4.6 Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019)

Aufgrund der erheblichen Betroffenheit hat die Stadt Wesseling, aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie (StEK) erarbeitet. Der Rat der Stadt Wesseling hat den Schlussbericht des StEK im Juli 2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das StEK 2019 wird als planungsrelevanter Fachbeitrag sowohl bei der Aufstellung neuer als auch bei der Prüfung und Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne innerhalb der aSa in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Gleichwohl kommt dem StEK 2019 keine Bindungswirkung in Bezug auf die Regelungen eines Bebauungsplanes zu. Es wird im jeweiligen Bebauungsplanverfahren mit der ihm zukommenden objektiven Gewichtung in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

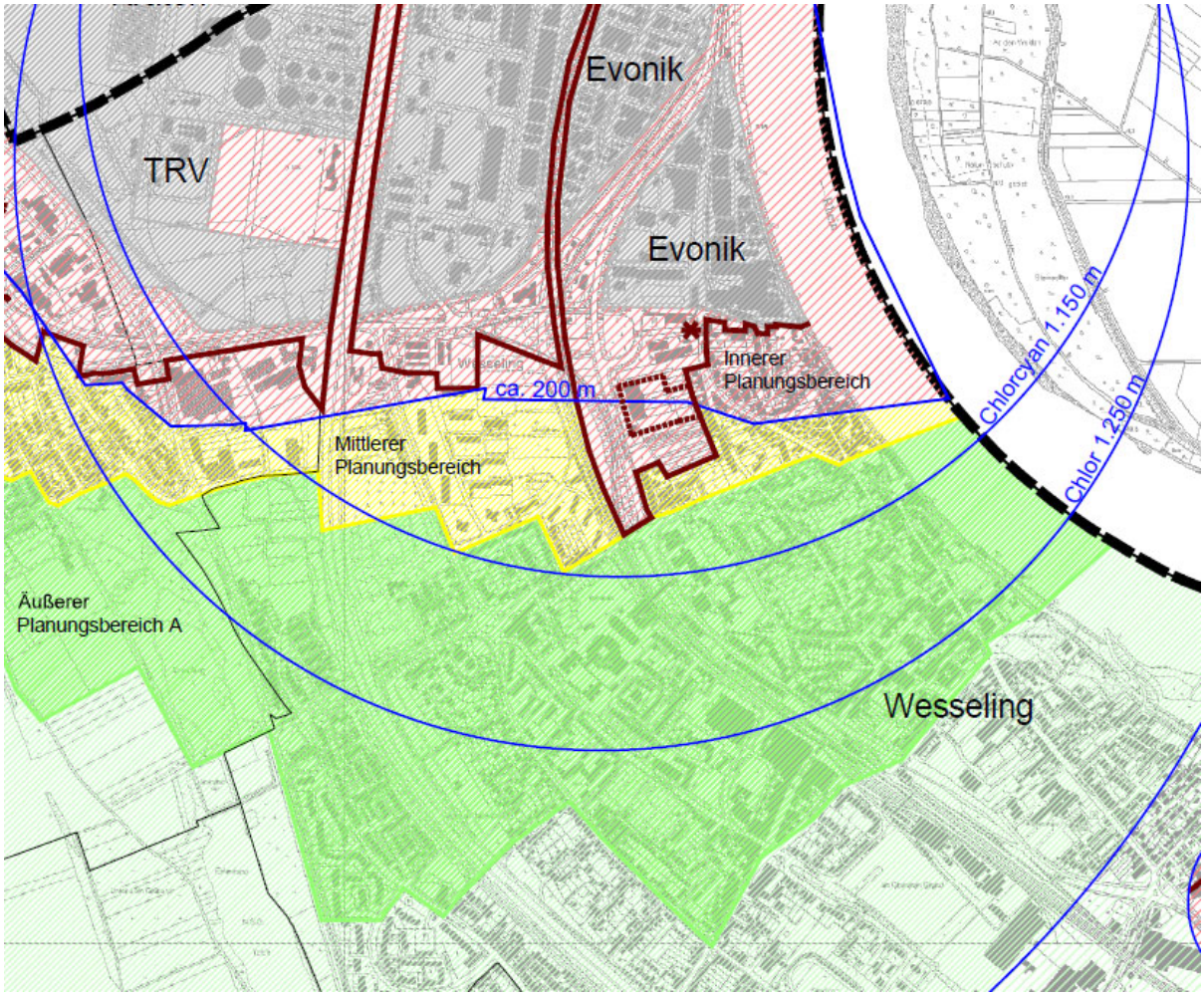
Die Stadt Wesseling hat eine Gliederung der gutachterlich ermittelten, sehr großen aSa in die Planungsbereiche „Innerer/Mittlerer Planungsbereich, Äußere Planungsbereiche A/B“ vorgenommen (siehe Abbildung 5). Auf Grundlage der differenzierten Entwicklungsziele für diese Planungsbereiche wurden die im StEK 2019 definierten nicht schutzbedürftigen bzw. schutzbedürftigen Vorhaben und Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie den vier Schutzstufen 1-4 (kein/normaler/hoher/besonderer Schutzstatus) zugeordnet.

Diese Schutzstufen wurden den vorgenannten Planungsbereichen zugeordnet und somit definiert, in welchen Planungsbereichen die zukünftige Neuansiedlung oder Erweiterung schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen als grundsätzlich vorstellbar oder auch als künftig nicht mehr vorstellbar zu beurteilen ist (StEK 2019, Kapitel 3.3 und Plankarte).

Das Plangebiet der 75. FNP-Änderung befindet sich vollständig innerhalb der ermittelten aSa des Betriebsbereiches Evonik von max. 2.750 m sowie zusätzlich innerhalb der ermittelten aSa des Betriebsbereiches TRV von max. 2.400 m.

Anhand des StEK 2019 liegt das Plangebiet innerhalb zweier festgelegter Planungsbereiche. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ (Stufe 1) der südliche Teil innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ (Stufen 1 und 2).

Abbildung 5: Ausschnitt, Plankarte StEK 2019 (ohne Maßstab)
Quelle: Stadt Wesseling/StEK 2019, Plankarte



In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft zu Störfall-Betriebsbereichen ist für die Inneren Planungsbereiche künftig lediglich die Neuansiedlung bzw. Erweiterung nicht schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen der Schutzstufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“ vorgesehen. Bestehende, baurechtlich genehmigte schutzbedürftige Nutzungen/Vorhaben genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Darüberhinausgehende bauliche

bzw. nutzungsbezogene Erweiterungen oder Neuansiedlungen schutzbedürftiger Nutzungen/Vorhaben sind mit den Planungszielen der Stadt Wesseling nicht vereinbar.

Abbildung 6: Auszug aus der Tabelle, Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Stufen 1 und 2
Quelle: StEK 2019, Tabelle 2, S. 47

	Stufe 1 **kein Schutzstatus** **i.S.d. Seveso-III-Richtlinie**	**Stufe 2** **normaler Schutzstatus**
Vorhaben	- Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen - Betriebsgebundene Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 - Gewerbe-/Büro / Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung)	- Baulückenschließungen innerhalb bebauter Gebiete mit einer Wohneinheitenzahl von 1 WE bis maximal 6 WE - Baulückenpotenziale, die in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, sind gemeinsam zu betrachten
Wohn- bzw. Baugebiete und öffentlich genutzte Gebiete		- Spiel-, Freizeit-, Sport- und Grünanlagen sowie öffentliche Platzräume, die der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen (z.B. Kinderspielplatz, Quartierspark/-platz) - Öffentliche Grünflächen und Freibereiche ohne bzw. mit geringer Aufenthaltsfunktion (z.B. Friedhöfe)
Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen		- Umbauten im Bestand (Instandhaltung, Modernisierung) bei Gemeinbedarfs-/Infrastruktureinrichtungen der Stufe 3, die der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen, ohne Erhöhung der Nutzungsfrequenzen (z.B. Kindergärten, Grundschulen, Sozialstation) - Kleinteilige öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen, die der wohngebietsbezogenen Versorgung mit Waren/Dienstleistungen dienen (z.B. kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen ≤ 800 qm, z.B. Bäckerei, Nachbarschaftsladen, Kiosk), Arztpraxis, Pflegestützpunkt) - Atypische Einzelhandelsbetriebe mit geringem Personenaufkommen (z.B. Autohaus) - Tankstellen (mit Einzelhandels- und Gastronomiebereich, TÜV-Stellen) - Öffentliche Parkplatzanlagen, Parkhäuser/ Großgaragen
Verkehrswege	- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 50 Personenzüge/24 Stunden)	- Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz (> 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit hoher Verkehrsfrequenz (> 50 Personenzüge/24 Stunden)

Innerhalb der im StEK 2019 definierten „Mittleren Planungsbereiches“ sind Nutzungen/Vorhaben der Schutzstufen 1 bis 2 (Abbildung 6) vorstellbar. Neben den nicht schutzbedürftigen Nutzungen der Stufe 1 sind zusätzlich kleinteilige Bauvorhaben als Baulückenschließungen mit max. 6 Wohneinheiten möglich. Außerdem sind Ansiedlungen von kleinteiligen öffentlichen Gebäuden und öffentlich genutzten Gebieten möglich, die ausschließlich der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen. Die möglichen Nutzungen sind der Stufe 2 des StEK 2019 (siehe auch Abbildung 6) zu entnehmen.

5 Inhalte der 75. FNP-Änderung

5.1 Gewerbliche Baufläche (G)

Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes soll zukünftig eine Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) erhalten. Dabei soll zum einen die bestehende Gewerbeflächendarstellung zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Kölner Straße nach Süden erweitert werden. Zum anderen soll der Bereich südlich der Firma Evonik erstmalig eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erhalten. Mit dieser Änderung werden die bisher als Wohnbauflächen (W) dargestellten Bereiche in gewerbliche Bauflächen (G) umgewandelt.

Im Bereich zwischen der Theodor-Heuss-Straße (L 300) und der Kölner Straße wurde diese Änderung erforderlich, weil diese Flächen zukünftig für nicht störende gewerbliche Nutzung vorgehalten werden sollen. Eine Entwicklung der Wohnbaufläche in diesem Bereich, wie im ursprünglichen FNP vorgesehen, entspricht aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen des StEK 2019 nicht mehr der Zielsetzung der Stadt Wesseling. Derzeit sind in diesem Bereich überwiegend Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Bereich südlich des Autohauses stellt derzeit eine unbebaute Freifläche dar.

Südlich des Betriebsgeländes der Firma Evonik soll ebenfalls ein Band von Wohnbauflächen (W) in gewerbliche Bauflächen (G) umgewandelt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Bereiche, die derzeit zwar noch überwiegend als Wohnbauflächen genutzt werden, sich jedoch inzwischen vollständig im Eigentum der Firma Evonik befinden. Die Firma Evonik plant diese Flächen zukünftig für die Erweiterung ihres Gewerbestandortes insbesondere für nicht störende gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Damit soll in diesem Bereich langfristig die Nutzung als Wohnbaufläche aufgegeben werden. Diese Zielsetzung wird seitens der Stadt Wesseling sehr begrüßt, weil dadurch eine Trennung zwischen zwei gegensätzlichen Nutzungen, wie Wohnen und Industrie, erreicht werden kann. Außerdem sollen aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 in diesem Bereich die Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen, wie Wohnen, zukünftig nicht mehr möglich sein.

Westlich der Kölner Straße wird auch eine Darstellung als Grünfläche in die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) geändert. Diese Grünfläche sollte ursprünglich eine Trennung zwischen dem Gewerbe und dem Wohnen darstellen, wurde jedoch in dieser Form nie umgesetzt. Daher soll die Darstellung des FNP an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Eine Konkretisierung der Regelungen zu diesen Darstellungen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“.

5.2 Sonderbaufläche (S)

Der Mittlere Bereich der 75. FNP-Änderung soll zukünftig als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Innerer Planungsbereich“ dargestellt werden. Die Konkretisierung die-

ser Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“. Aufgrund der Seveso-III-Richtlinie und den Regelungen aus dem StEK 2019 kann dieser Bereich zukünftig nicht mehr uneingeschränkt als Wohnbaufläche genutzt werden. Innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände sollen die schutzbedürftigen Nutzungen zukünftig nicht mehr möglich sein. Die Abgrenzung des angemessenen Sicherheitsabstandes aus dem Gutachten des TüV Nord aus 2015 stellt die südliche Abgrenzung des Sondergebietes dar. Im Norden und Westen grenzt das Sondergebiet an die gewerbliche Fläche.

Die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Innerer Planungsbereich“ wurde gewählt, weil alle anderen Darstellungen, wie Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder gewerbliche Baufläche, nicht der zukünftig angestrebten Nutzung in diesem Bereich entsprechen. Eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) oder als gemischte Baufläche (M) scheidet aus, weil das uneingeschränkte Wohnen, wie es innerhalb dieser Bauflächen zulässig wäre, aufgrund der Seveso-III-Problematik nicht möglich ist. Für die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) ist der derzeitige Wohnanteil in diesem Bereich zu hoch. Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Bereich zukünftig zu einem Gewerbegebiet entwickeln wird, weil die bestehenden Wohnnutzungen gemäß dem StEK 2019 den Bestandschutz (inklusive Instandsetzung oder Modernisierung) genießen.

Nur mit der Darstellung als Sondergebiet (S) „Innerer Planungsbereich“ lassen sich die Regelungen aus dem StEK 2019 umsetzten. Die weiterführende Konkretisierung für das Sondergebiet erfolgt im Bebauungsplanverfahren Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“

5.3 Gemischte Baufläche (M)

Südlich der Grenze des angemessenen Sicherheitsabstandes soll eine gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Zukünftig soll dieser Bereich zu einem gemischten Quartier mit einem Mix aus nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen entwickelt werden. Der Anteil an schutzbedürftigen Nutzungen soll entsprechend dem StEK 2019 im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ eingeschränkt werden.

Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Zielsetzung der Stadt Wesseling, eine Nutzungsabstufung zwischen der Industrie im Norden und dem Wohnen im Süden zu erreichen. Gleichzeitig wird dadurch der Strukturwandel in diesem Bereich vom Wohnen in Richtung Mischgebiet vorangetrieben und unterstützt.

5.4 Wohnbaufläche (W)

Die Darstellung als Wohnbaufläche (W) verbleibt lediglich in dem südwestlichen Bereich des Plangebietes für das sog. Wohnquartier „Am Bungert“. Dieser Bereich ist heute schon durch eine Wohnnutzung geprägt und wird es in Zukunft auch bleiben. Die Darstellung entspricht somit der derzeitigen und zukünftigen Nutzung dieses Bereiches. Sie ist auch mit den Regelungen des StEK 2019 vereinbar. Die Konkretisierung der Regelungen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“.

5.5 Straßenverkehrsfläche

Die Darstellung als Straßenverkehrsfläche wird lediglich für die Kölner Straße übernommen, weil im FNP nur die wichtigen Verkehrsverbindungen darzustellen sind. Die Römerstraße wird als eine untergeordnete, innerörtliche Verbindungsstraße bewertet. In dem

Abschnitt zwischen dem Mühlenweg und der Kölner Straße wird sie nur für die Erschließung der anliegenden Gebäude genutzt. Eine Darstellung als Straßenverkehrsfläche ist daher nicht erforderlich.

5.6 Grünfläche

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Darstellung als Grünfläche ergänzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um den Böschungsbereich des Rheins, der derzeit eine naturbelassene Grünfläche umfasst. Aufgrund der Topografie und der Lage innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsbereiches ist die Nutzung dieser Fläche als Baugebiet nicht möglich. Die geplante Darstellung als Grünfläche entspricht somit der tatsächlichen Nutzung der Fläche und den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling für diesen Bereich.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Entlang des Rheins verläuft ein Überschwemmungsgebiet, das mit einer Verordnung der Bezirksregierung Köln aus 2016 förmlich festgesetzt wurde. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird in die 75. FNP-Änderung nachrichtlich übernommen. Vom Überschwemmungsbereich des Rheins ist der östliche Bereich des Plangebietes entlang des Rheins betroffen.

5.8 Sonstiges

Sanierungsgebiet „Wesseling – Innenstadt/Rheinufer“

Entlang der Römerstraße und Kölner Straße verläuft die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Wesseling – Innenstadt/Rheinufer“ aus 2006. Diese Abgrenzung wird in die 75. FNP-Änderung als Hinweis übernommen. Für die Regelungen der 75. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ hat das festgesetzte Sanierungsgebiet keine unmittelbaren Auswirkungen und dient eher als Grundlage für die Städtebauförderungsprogramme.

Angemessener Sicherheitsabstand

Die Abgrenzung des angemessenen Sicherheitsabstands, der durch das Gutachten des TÜV Nord 2015 ermittelt wurde und sich auf die Explosionsgefahr (ca. 200 m) bezieht, verläuft mitten durch die 75. Änderung des FNP und wird als sonstiges Planzeichen in die Darstellung übernommen. Diese Abgrenzung bestimmt die Grenze zwischen dem Sondergebiet (S) „Innerer Planungsbereich“, der gemischten Baufläche (M) und teilweise zwischen der gemischten (M) und der gewerblichen Baufläche (G). Somit hat diese Abgrenzung eine Auswirkung auf die zukünftig zulässigen Nutzungen. Die Festlegung der unterschiedlichen Regelungsinhalte und deren Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren Nr. 1/137 "Nördliche Kölner Straße“.

5.9 Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie und Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung

Die Aufstellung der 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“ dient unter anderem der sachgerechten Berücksichtigung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie sowie der gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die 75. FNP-Änderung stellt eine vorbereitende Planung dar. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ soll dann eine konkretisierende Betrachtung der planerischen Steuerung von schutzbedürftigen Nutzungen/Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 innerhalb seines Plangeltungsbereiches erfolgen.

Die störfallrechtlichen Belange wurden bei der Aufstellung der 75. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ entsprechend ihrer objektiven Bedeutung und Gewichtung für die konkrete Bauleitplanung in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) eingestellt.

Da es sich bei dem Plangebiet der 75. FNP-Änderung um eine historisch gewachsene Gemengelage handelt, ist entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung (EuGH, Urteil vom 15.09.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) nicht von einem absoluten „Verschlechterungsverbot“ auszugehen. Den kommunalen Planungsträgern wird im Rahmen der planerischen Abwägung ein Wertungsspielraum zugebilligt, so dass unter Berücksichtigung von planungsrelevanten städtebaulichen bzw. sozioökonomischen Belangen im Einzelfall eine städtebauliche Entwicklung auch innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen möglich sein kann.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB für die 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“ hat die Berücksichtigung der relevanten störfallrechtlichen, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange entsprechend der ihnen zukommenden, objektiven Gewichtung zu dem Ergebnis geführt, dass der Geltungsbereich in unterschiedliche Baugebiete: gewerbliche Baufläche (G), Sondergebiet (S), gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) gegliedert wird. Für die jeweiligen Baugebiete werden auf der Ebene des Bebauungsplanes (siehe Bebauungsplan Nr. 1/137) differenzierte Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung der künftigen Zulässigkeit nicht schutzbedürftiger bzw. schutzbedürftiger Nutzungen und Vorhaben i.S.d. Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 getroffen, die planerisch sinnvoll und geeignet sind, den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen Rechnung zu tragen.

Eine ausführliche Konfliktbewältigung und Berücksichtigung aller relevanter Belange ist der Begründung, Teil A zum Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ zu entnehmen.

5.10 Auswirkungen 75. FNP-Änderung

Bei dem Plangebiet der 75. FNP-Änderung „Nördliche Kölner Straße“ handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich, der durch sehr heterogene Strukturen geprägt ist und als historisch gewachsene Gemengelage bezeichnet werden kann.

Grundsätzlich genießen alle innerhalb des Plangebietes bestehenden, baurechtlich genehmigten Nutzungen und Vorhaben den gesetzlichen Bestandsschutz. Diese Nutzungen und Vorhaben können demzufolge, unabhängig von ihrer Lage und den Regelungen der 75. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 1/137, entsprechend ihrer Genehmigungslage ohne inhaltliche oder zeitliche Einschränkungen weitergeführt bzw. genutzt werden.

Mit den vorgenommenen Regelungen bzw. Einschränkung in der 75. FNP-Änderung und insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1/137 sollen die nachteiligen Folgen eines möglichen Störfalls vermieden bzw. verringert werden; das Gefährdungspotenzial innerhalb den Inneren Planungsbereiches soll sich künftig nicht erhöhen. Die gewählten textlichen

Festsetzungen tragen den Schutzzielen des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie angemessen Rechnung. Die privaten Belange der Eigentümer sowie die öffentlichen, insbesondere störfallrelevanten Belange werden mit den Planungsinhalten der 75. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 1/137 sachgerecht und nachvollziehbar berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Ziele und Inhalte der 75. FNP-Änderung sind überwiegend geringe Veränderungen für die umweltrelevanten Schutzgüter innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erwarten (mit Ausnahme des Bereiches „Hinter der Alten Straße“). Der nach § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) beigefügt.

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierfür erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ermittlung der Grundlagen und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Die Konkretisierung der einzelnen Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.