

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Amt für Stadtentwicklung			23	60		
Vorlage für 26.04.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Bebauungsplan Nr. 1/137 "Nördliche Kölner Straße" hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter*in	Leiter*in	Datum	23	60		
		17.03.2022				
Namenszeichen						
Co-Dezernent*in	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 41/2022

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun

Datum: 17.03.2022

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/137 "Nördliche Kölner Straße"

hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

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).

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

1. Problem

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

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

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

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

Ziel der Stadt Wesseling für den Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ ist es zum einen, mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 konforme Regelungen zur bau- und nutzungsbezogenen Weiterent-

wicklung 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.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 22.06.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz gefasst und am 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Als nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich.

2. Lösung

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ gibt den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf der Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren weiter konkretisiert.

Nach einer rechtlichen Prüfung durch eine Rechtsanwaltskanzlei soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit vollständigen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie sonstigen Festsetzungen aufgestellt werden.

Es wird vorgeschlagen, mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslage der Vorentwurfsunterlagen (Aushang im Neuen Rathaus) die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können neue Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ sieht als Baugebiete eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE), Sondergebiete (SO), Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) sowie die dazugehörigen Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsfläche vor. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Inhalte des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

3. Alternativen

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

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird überwiegend durch das Amt 61/Stadtentwicklung in Eigenleistung erarbeitet. Auf die Stadt Wesseling werden im Rahmen des Verfahrens folgende Kosten zukommen:

- erforderliche Gutachten, z.B. Lärmgutachten, Artenschutzgutachten,
- ggf. Erarbeitung des Umweltberichtes,
- Rechtsberatung.

5. Klimaauswirkungen

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

Anlagen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“
- Vorentwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“
- Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“

Die Fraktionen erhalten jeweils 1 Exemplar der Planzeichnung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ im Originalmaßstab.