



Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“



Begründung Teil A

Vorentwurf

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

Stand: 15.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Verfahren	5
3	Erläuterungen zum Plangebiet	6
3.1	Abgrenzung des Plangebietes	6
3.2	Vorhandene Struktur und Umgebung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Übergeordnete Vorgaben/ geltendes Planungsrecht	10
3.4.1	Regionalplan	10
3.4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.4.3	Planungsrechtliche Situation	11
3.4.4	Landschaftsplan	12
3.4.5	Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ (29.05.2018)	12
3.4.6	Vergnügungstättenkonzept (08.03.2016)	13
3.4.7	Seveso-III-Richtlinie/TÜV-Gutachten für das Stadtgebiet Wesseling	13
3.4.8	Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019)	16
4	Städtebauliches Konzept	20
4.1	Bestehende Quartiere	20
4.2	Hinter der Alten Straße	20
5	Begründung der Planinhalte	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.1.1	Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) 1-4	22
5.1.2	Sondergebiete (SO) 1-5	27
5.1.3	Mischgebiete (MI) 1-4	29
5.1.4	Allgemeine Wohngebiete (WA) 1-2	32
5.2	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie und Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung	35
5.2.1	Baugebiete innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“	36
5.2.2	Baugebiete innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“	38
5.3	Maß der baulichen Nutzung	43

5.4	Bauweise	46
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	47
5.6	Grünflächen	48
5.7	Denkmalschutz	49
5.8	Verkehrsflächen	49
5.9	Immissionsschutz	49
5.10	Örtliche Bauvorschriften	49
5.11	Nachrichtliche Übernahme	51
5.12	Hinweise	51
5.13	Bodenordnung	52
5.14	Auswirkungen der Planung	52
5.15	Kosten für die Stadt Wesseling	53
6	Umweltbericht	53

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.

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 der Störfallbetriebsbereiche im Stadtgebiet Wesseling beauftragt. Das Gutachten liegt seit Dezember 2015 vor. Aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens hat die Stadt Wesseling ein gesamtstädtisches Konzept 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 damit begonnen, das bestehende Planungsrecht für die im StEK als „Innere und Mittlere Planungsbereiche“ dargestellten Flächen daraufhin zu überprüfen, ob dieses mit den Zielen des StEK 2019 vereinbar ist oder ob ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes besteht. Damit soll sowohl der Umsetzung städtischer Planungsziele Rechnung getragen als auch für die betreffenden Planungsbereiche zukunftsfähige Regelungen zu möglichen Nutzungen und Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

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

Der nördliche Bereich der Wesselinger Kernstadt befindet sich in der Nachbarschaft des Betriebsbereiches der Firma 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 oder mit Geschossbauten aus verschiedenen Jahrzehnten.

Aufgrund 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 immissionschutzrechtlichen 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. Das Ziel der Stadt Wesseling für diese Bereiche ist, 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 Firma 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.

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

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

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ wurde am 22.06.2021 gefasst und am 09.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht.

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet. Parallel werden die erforderlichen Gutachten, wie die Lärmuntersuchung und das Artenschutzgutachten beauftragt.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

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.

Abbildung 1: Geltungsbereich des BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“

Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Folgende Straßenzüge liegen entweder vollständig oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Am Bungert, Auf dem Rheinberg (teilw.), Grüner Weg, In den Bitzen, Josef-Zimmermann-Straße (teilw.), Kölner Straße (teilw.), Langgasse, Nordstraße und Römerstraße (teilw.).

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und einzelnen Grundstücke westlich der Römerstraße im Privateigentum.

3.2 Vorhandene Struktur und Umgebung

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Bauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet und überwiegend bebaut. Zur Beschreibung der Bestandssituation wird das Plangebiet grob in 4 Teilbereiche gegliedert (siehe Abbildung 2):

- a. Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Kölner Straße/Römerstraße
- b. Zwischen Römerstraße und Kölner Straße
- c. Zwischen Kölner Straße und Nordstraße
- d. Zwischen Nordstraße und dem Rhein

Abbildung 2: BP 1/137, Gliederung in Teilbereiche
Quelle: Stadt Wesseling/Eigene Darstellung



Der westliche Teilbereich „a“ zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Kölner Straße/Römerstraße ist im Norden durch größere Baustrukturen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Süden befinden sich kleinteilige Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern. Entlang der Kölner Straße und der Römerstraße sind kleinteilige Gebäudestrukturen vorhanden, die überwiegend durch straßenseitig ausgerichtete Wohnbebauung und vereinzelt gemischte Nutzungen geprägt sind. Zwischen den größeren gewerblichen Strukturen im Norden und den kleinteiligen Wohngebäuden im Süden befindet sich eine große Freifläche, die sog. „Hinter der Alten Straße“. Diese Freifläche ist durch wertvolle Grünstrukturen und dichten Baumbestand gekennzeichnet.

Bei dem Teilbereich „b“ handelt es sich um eine dreieckige Fläche zwischen der Römerstraße, Kölner Straße und dem Mühlenweg. Dieser Bereich ist durch inhomogene Baustrukturen von kleinteiligen Wohngebäuden mit beengten Grundstücksverhältnissen im Norden bis hin zu größeren mehrgeschossigen Gebäuden und langgestreckten Grundstücken in der Mitte und im Süden geprägt. Die Wohnnutzung stellt in diesem Bereich die Hauptnutzung dar. Vereinzelt finden sich jedoch auch gemischte Nutzungen, wie das Hotel „Kölner Hof“ oder sonstige Dienstleitungen. Innerhalb des Teilbereiches „b“ gibt es einige Entwicklungspotenziale in Form von unbebauten Baulücken.

Der Teilbereich „c“ liegt unmittelbar südlich des Werksgeländes der Firma Evonik und wird von der Öffgasse, Kölner Straße und der Nordstraße begrenzt. Dieser Teilbereich ist ebenfalls durch inhomogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Neben kleinteiligen Baustrukturen, die überwiegend mit Wohnnutzungen belegt sind, befinden sich auch teilweise größere Baustrukturen im Hinterland, die den gewerblichen Nutzungen dienen. Im nördlichen Bereich wurden mehrere Grundstücke in direkter Nachbarschaft zur Industrie von der Evonik aufgekauft. Die Evonik beabsichtigt diese Flächen zukünftig gewerblich zu nutzen.

Entlang des Rheins befindet sich der Teilbereich „d“. Dieser Bereich ist durch kleinteilige Baustrukturen und dicht bebaute Grundstücksverhältnisse geprägt. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, die die Böschung zum Rhein ausbildet. Von der Nordstraße führen mehrere Fußwege zum Rhein. Die hauptsächliche Nutzung des Bereiches stellt das Wohnen dar. Vereinzelt befinden sich hier auch nicht störende, gewerbliche Nutzungen vorwiegend aus dem Dienstleistungssektor.

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

3.3 Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes gewachsenes Quartier, dass bereits vollständig über vorhandene Straßen erschlossen ist. Zu den beiden Haupterschließungsstraßen gehören die Kölner Straße und die Römerstraße, die das Plangebiet vertikal erschließen und an die Brühler Straße im Norden und den Mühlenweg im Süden anbinden. Weitere eher untergeordnete vertikale Verbindungstraßen sind die Josef-Zimmermann-Straße und die Nordstraße, die im Norden zu einem Fuß- und Radweg wird. Die horizontalen Verbindungen werden durch den Grünerweg und die Langgasse gestellt. Das Wohnge-

biet „Am Bungert“ im Südwesten des Plangebietes wird über die Sackgasse In den Bitzen/Am Bungert erschlossen. Außerdem bestehen zahlreiche Fußverbindungen von der Nordstraße in Richtung Rhein bzw. Rheinufer.

Lediglich die größere Freifläche südlich des Autohauses Bauer ist derzeit nicht erschlossen. Für eine bauliche Nutzung dieses Bereiches wäre eine neue Erschließung erforderlich.

Übergeordnetes Verkehrsnetz

Über die bestehenden Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Die westliche Plangebietsgrenze wird über die Theodor-Heuss-Straße definiert. Bei der Theodor-Heuss-Straße handelt es sich um die Landesstraße L 300, die im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebes Straßenbau NRW liegt. Der Bereich der Theodor-Heuss-Straße (L 300) entlang des Plangebietes liegt außerhalb einer Ortsdurchfahrt (OD). Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW ist entlang der Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) eine Anbaubeschränkungszone von 40 m (ab dem äußeren Fahrbahnrand) zu beachten. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist eine Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von Hochbauten erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Stadtbahnlinie 16 und die Buslinie 722 an das ÖPNV-Netz (öffentlicher Personennahverkehr) angebunden. Die Haltestelle der Stadtbahnlinie 16 „Wesseling-Nord“, die eine gute Verbindung zu den Oberzentren Köln und Bonn ermöglicht, liegt nordwestlich des Plangebietes und ist aus dem Plangebiet fußläufig erreichbar. Die Taxi-Buslinie 722 ergänzt die Stadtbahnlinie 16 und stellt weitere Verbindungen innerhalb der Stadt Wesseling sowie nach Bornheim-Sechtem dar.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungen innerhalb der im Plangebiet bestehenden Straßen gesichert.

Die Freifläche südlich des Autohauses ist derzeit noch nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Boden

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt. Die Gartenbereiche der Privathäuser, der bestehenden Baulücken und die größere Freifläche südlich des Autohauses Bauer sind überwiegend frei von jeglicher Bebauung und weisen natürliche Bodenverhältnisse auf.

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

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Grundstücke befindet sich im Privateigentum. Die öffentlichen Straßen und Fußwege sind Eigentum der Stadt Wesseling. Die nördlichen Grundstücke entlang der Werksgrenze befinden sich im Eigentum der Evonik.

Der unbebaute Bereich südlich des Autohauses Bauer ist durch eine Vielzahl an schmalen langgestreckten Grundstücken geprägt. Ein Teil der Grundstücke befindet sich im Besitz

des Autohauses Bauer. Andere Grundstücke stellen Privateigentum dar. Die Stadt Wesseling verfügt ebenfalls über einige wenige Grundstücke in diesem Bereich.

3.4 Übergeordnete Vorgaben/ geltendes Planungsrecht

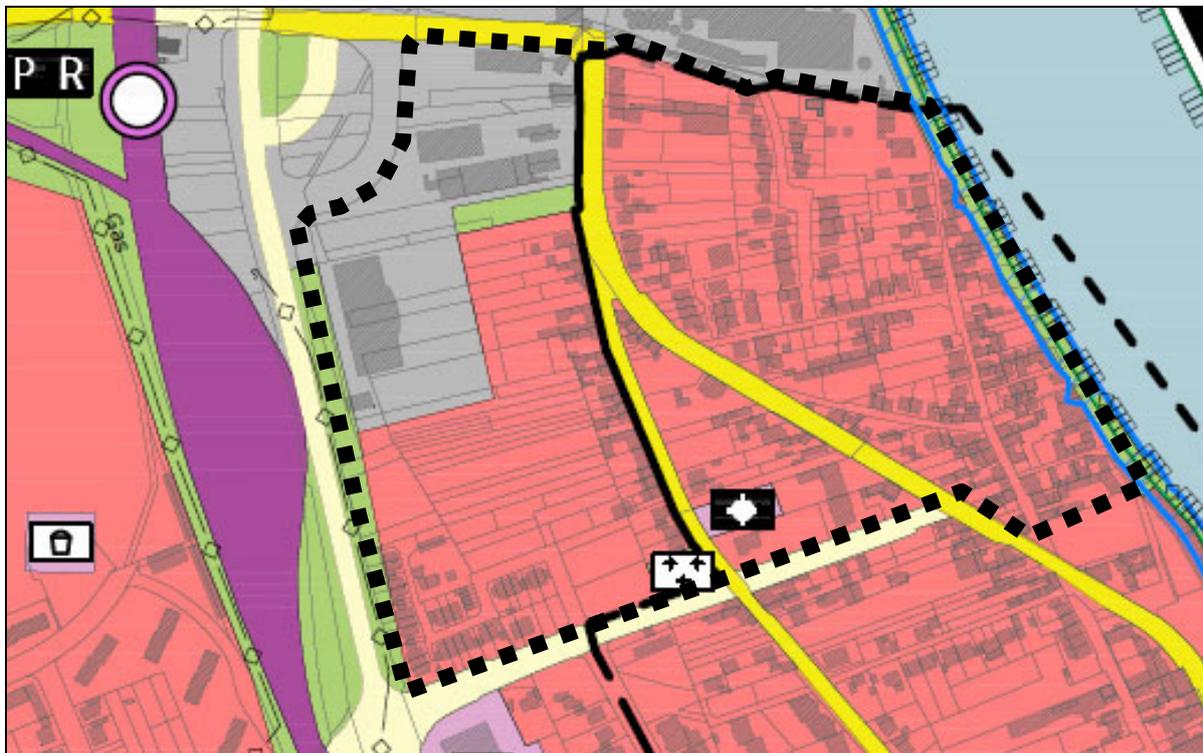
3.4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist entsprechend dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). Die Planungsziele des BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ sind mit den Zielen und Darstellungen der Regional- und Landesplanung vereinbar. Es ist davon auszugehen, dass sich anhand der derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln keine Veränderungen der betreffenden ASB-Darstellung ergeben.

3.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling, der seit 1977 wirksam ist, 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 die 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 Rheinufer ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (Abbildung 3).

Abbildung 3: 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 der Firma Evonik 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 1/137 kann somit nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Die 75. Änderung des FNP soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Es sind Darstellungen als gewerbliche Bauflächen (G) im Norden, ein Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Innerer Planungsbereich“ im mittlerem, gemischte Bauflächen (M) im südlichen Bereich sowie eine Wohnbaufläche (W) im südwestlichen Bereich (siehe 75. Änderung des FNP) geplant.

3.4.3 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 4):

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

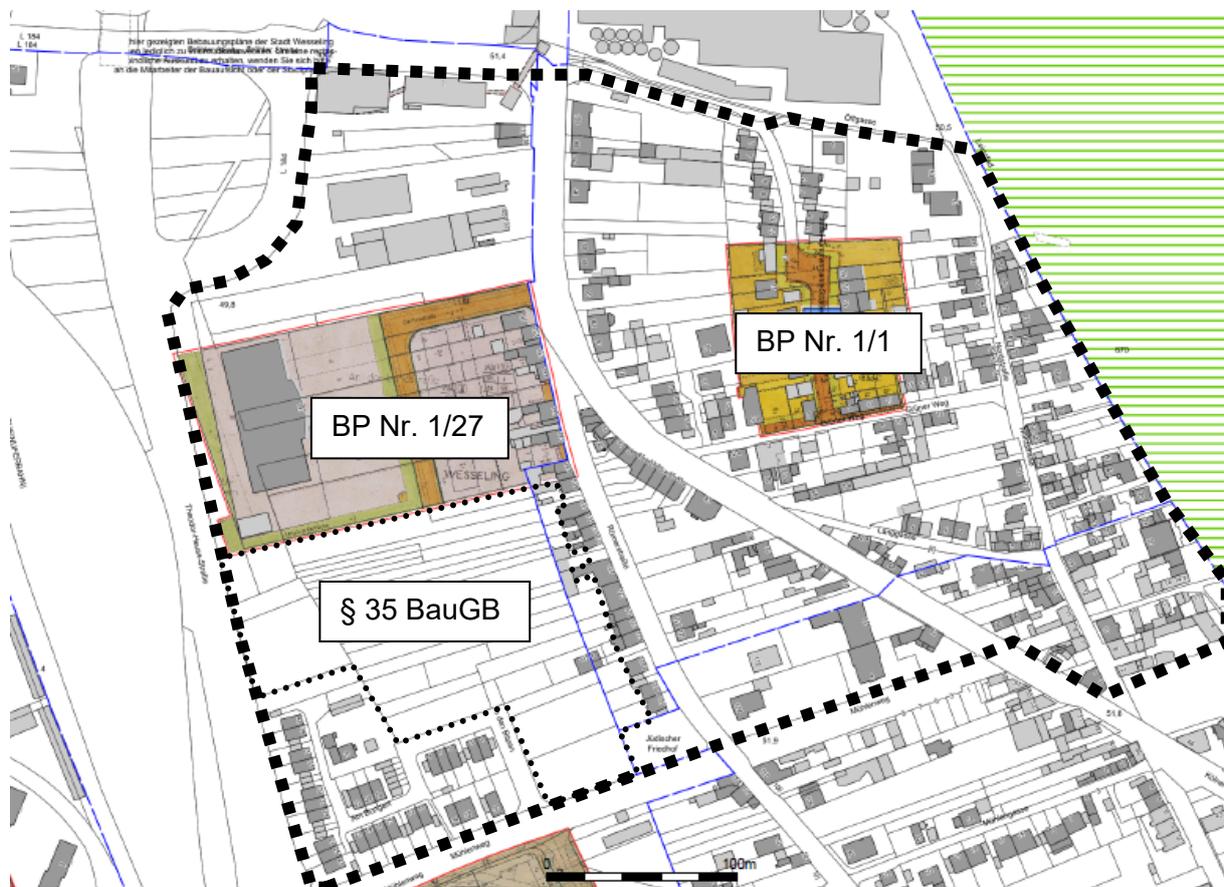
Das unbebaute Areal im Westen des Plangebietes, zwischen dem bestehenden Gewerbestandort im Norden und der Wohnbebauung „Am Bungert“ im Süden, ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

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

Mit dem Inkrafttreten des BP Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 1/1 und 1/27 aufgehoben sowie die Bereiche gemäß § 34 und § 35 BauGB mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird sich nach der Rechtskraft des BP 1/137 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes richten.

Falls der Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ nach seiner Rechtskraft im Rahmen eines Normenkontrollantrages für unwirksam erklärt werden sollte, bleiben die Bebauungspläne Nr. 1/1 und Nr. 1/21 weiterhin aufgehoben. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird sich in diesem Fall gemäß §§ 34 und 35 BauGB bewertet.

Abbildung 4: Übersicht planungsrechtliche Situation
Quelle: Stadt Wesseling / Eigene Darstellung



3.4.4 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.

3.4.5 Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ (29.05.2018)

Die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling wurde als Überarbeitung des bisherigen Einzelhandelskonzeptes am 29.05.2018 vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit verfügt die Stadt Wesseling über eine Grundlage für eine Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere des Hauptzentrums Wesseling und der Nahversorgung. Das Konzept enthält Handlungsempfehlungen und zeigt verschiedene Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der bestehenden Standorte und Neuan siedlungen auf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wesseling und stellt auch keinen Nahversorgungsstandort dar. Derzeit sind in diesem Bereich keine Einzelhandelseinrichtungen vorhanden.

Gemäß dem Leitsatz II der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ und in den Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Zur Gewährleistung der Nahversorgung kann der nahversorgungsrelevante Einzelhandel auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden, wenn die Voraussetzungen des Landesentwicklungsplanes NRW, sachlicher Teilplan „großflächiger Einzelhandel“, Ziel 2 erfüllt werden.

3.4.6 Vergnügungsstättenkonzept (08.03.2016)

Um eine gesamtstädtische Leitlinie für eine verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu entwickeln, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen, hat die Stadt Wesseling ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt. Das „Vergnügungsstättenkonzept 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.

Da die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann, wurden für die Stadt Wesseling allgemeine Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen aufgestellt. Die Steuerungsstrategie für Wesseling wurde für folgende Bereiche aufgestellt:

- Steuerungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Steuerungsstrategie für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum“.
- Steuerungsstrategie für die Nahversorgungszentren und die potenziellen Entwicklungsbereiche.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/137 handelt es sich überwiegend um einen durch Wohnen geprägten städtischen Bereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Gewerbegebiete eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen, sofern es sich um überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Gebiete handelt. In anderen Gebieten wird eine Ansiedlung im Einzelfall auf mögliche Störpotenziale geprüft. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden jedoch in der Regel unzulässig sein.

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

Die im Wesselinger Norden ansässigen Unternehmen der Chemie- und Raffinerieindustrie verarbeiten in ihren Betriebsbereichen 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. 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 des BP Nr. 1/137 „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 Wesseling 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 des BP Nr. 1/137 „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

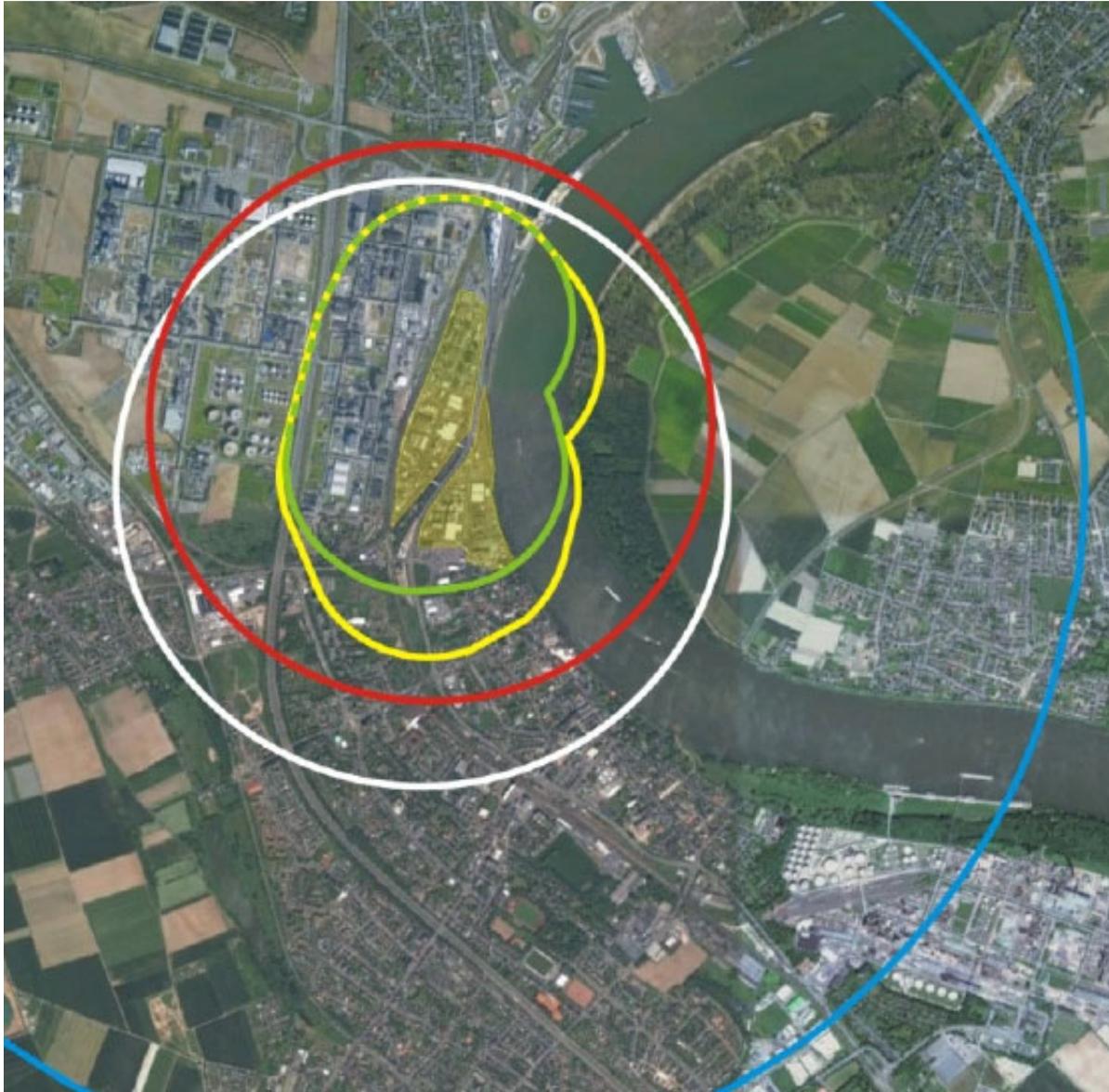
Für den Betriebsbereich Evonik wurden aSa für mehrere Gefahrstoffe ermittelt (siehe Abbildung 5). Folgende aSa wurden für bestimmte gefährliche Stoffe ermittelt:

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

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

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 0 bis ca. 450 m zu diesem Betriebsbereich und befindet sich damit vollständig innerhalb aller aSa des Betriebsbereiches Evonik. Alle aSa für alle Gefahrenstoffe, die von der Firma Evonik verarbeitet werden, werden unterschritten. Lediglich die südlichen Bereiche des Plangebietes liegen außerhalb der aSa für Explosionsgefahr.

Abbildung 5: Ausschnitt, Darstellung der zusammengefassten angemessenen Abstände „Evonik“
Quelle: TÜV-Gutachten 12/2015, Seite 54



Angemessener Sicherheitsabstand Betriebsbereich TRV

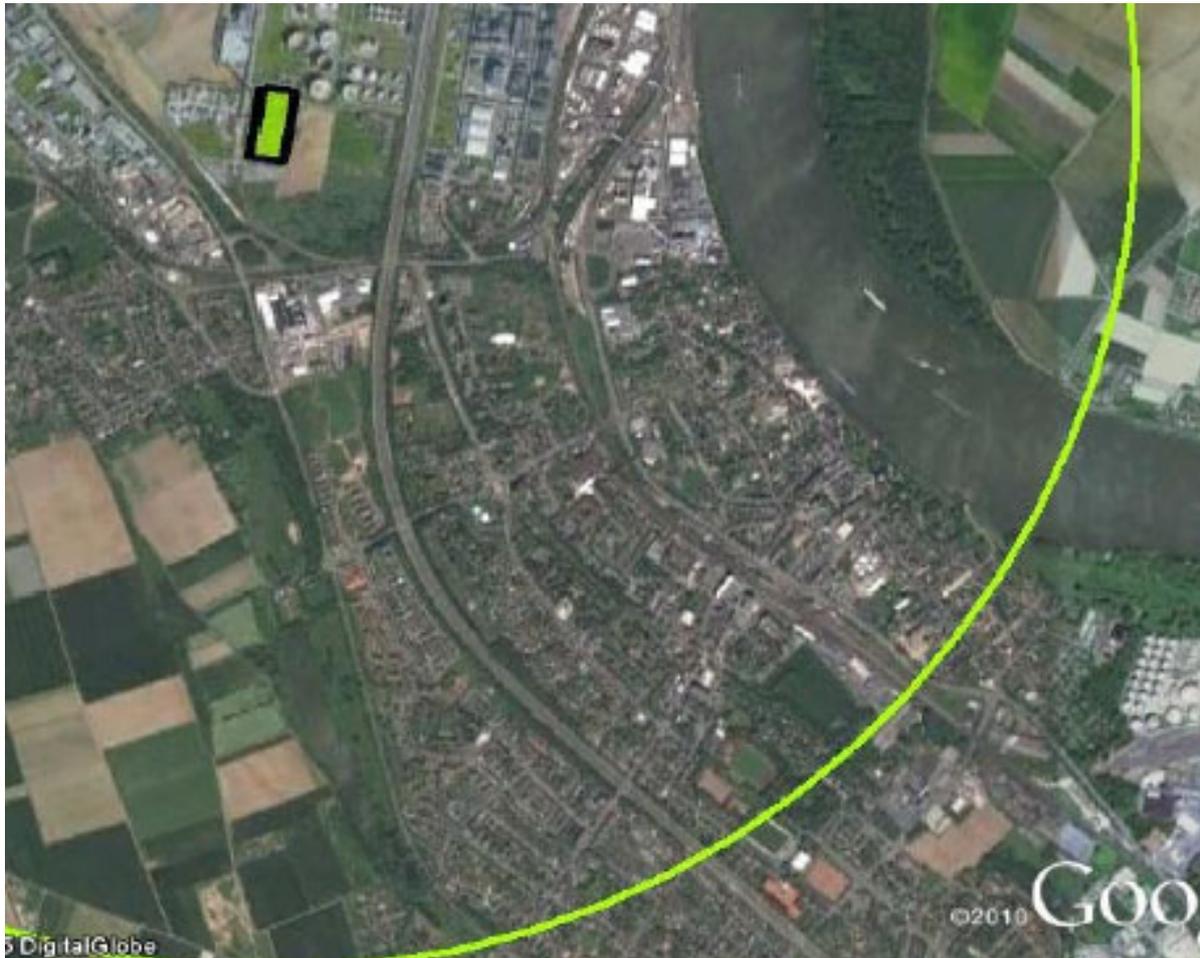
Für den Betriebsbereich TRV wurden aSa ebenfalls für verwendbare Gefahrstoffe ermittelt. Folgende aSa wurden für bestimmte gefährliche Stoffe ermittelt:

- Acrolein (2.400 m)

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/137 liegt in einer Entfernung von ca. 1.000 m bis zu ca. 1.500 m zu der Anlage der Firma TRV. Damit liegt das Plangebiet außerhalb des aSa für Explosionsgefahr der Firma TRV, jedoch vollständig innerhalb des aSa für den Gefahrenstoff Acrolein (2.400 m). Der aSa für Acrolein wird deutlich unterschritten.

Abbildung 6: Ausschnitt, Darstellung des angemessenen Abstandes „TRV“
Quelle: TÜV-Gutachten 12/2015, Seite 41



3.4.8 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.

Im Rahmen des StEK 2019 wurden Entwicklungsziele und ein räumliches Leitbild für die künftige Stadtentwicklung Wesselings unter Berücksichtigung der Seveso-III-Thematik defi-

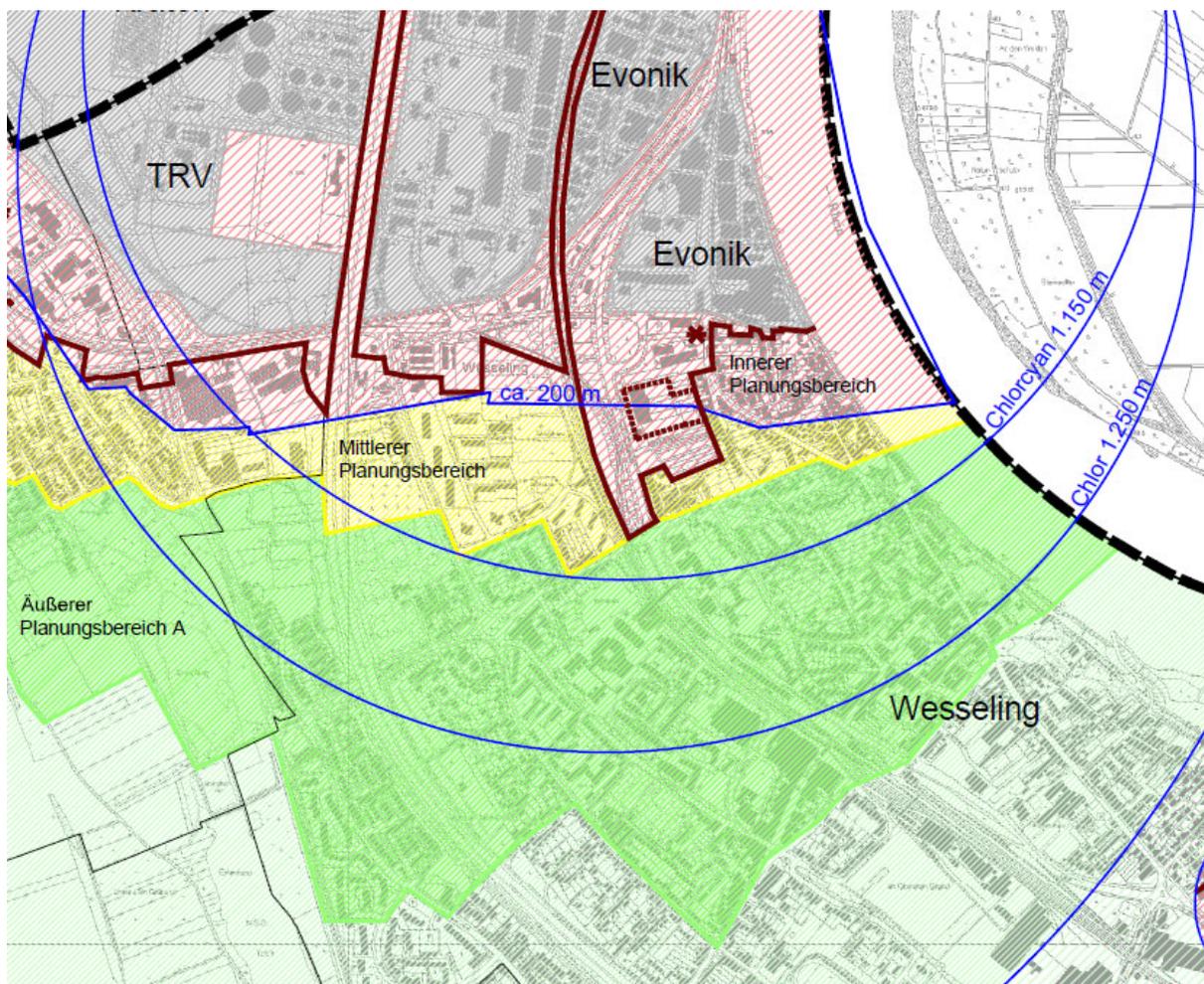
niert. Das räumliche Leitbild wurde mit den nachfolgenden Arbeitsschritten, nach Auswertung der Bestandssituation vor Ort sowie der Leitsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung, planerisch und räumlich konkretisiert:

- Zuordnung von Nutzungen und Vorhaben zu verschiedenen Schutzbedürftigkeitsstufen
- Gliederung der Flächen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände (aSa) in verschiedene Planungsbereiche
- Zuordnung der Schutzbedürftigkeitsstufen zu den Planungsbereichen

Im Hinblick auf die detaillierten Entwicklungsziele und Inhalte des StEK wird auf den Schlussbericht des StEK 2019 verwiesen (Textband/Plankarte).

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 7). Auf der 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.

Abbildung 7: Ausschnitt, Plankarte StEK 2019 (ohne Maßstab)
Quelle: Stadt Wesseling/StEK 2019, Plankarte



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 des Bebauungsplanes Nr. 1/137 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 von zwei festgelegten Planungsbereichen. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ (Stufe 1) und der südliche Teil liegt innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ (Stufen 1 und 2).

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 (Tabelle 2, Abbildung 8). 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.

Die Inneren Planungsbereiche werden eindeutig entweder durch die im StEK beschriebene „Nichtheranrückenslinie“ oder den gutachterlich ermittelten aSa von 200 m (Explosionsschutz) zu den Betriebsbereichen abgegrenzt. Somit ist die räumliche Abgrenzung der Inneren Planungsbereiche im StEK entweder auf Basis technischer Kriterien (TÜV-Gutachten) oder rechtlicher Kriterien (BVerwG-Urteil zur Nichtheranrückenslinie, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) erfolgt. Die räumliche Abgrenzungslinie ist damit inhaltlich plausibel und nachvollziehbar begründet.

Innerhalb der im StEK 2019 definierten „Mittleren Planungsbereiches“ sind Nutzungen/Vorhaben der Schutzstufen 1 bis 2 (Abbildung 8) 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 Gebäude und öffentlich genutzten Gebiete möglich, die ausschließlich der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen. Die möglichen Nutzungen sind der Stufe 2 des StEK 2019 (siehe auch Abbildung 8) zu entnehmen.

Abbildung 8: 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Be- 	<ul style="list-style-type: none"> - 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

	<p>kanntmachung vom 21.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe-/Büro-/Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung) 	
Wohn- bzw. Baugebiete und öffentlich genutzte Gebiete		<ul style="list-style-type: none"> - 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		<ul style="list-style-type: none"> - 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 (Verkausflächen \leq 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	<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (\leq 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit geringer Verkehrsfrequenz (\leq 50 Personenzüge/24 Stunden) 	<ul style="list-style-type: none"> - Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz ($>$ 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit hoher Verkehrsfrequenz ($>$ 50 Personenzüge/24 Stunden)

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bestehende Quartiere

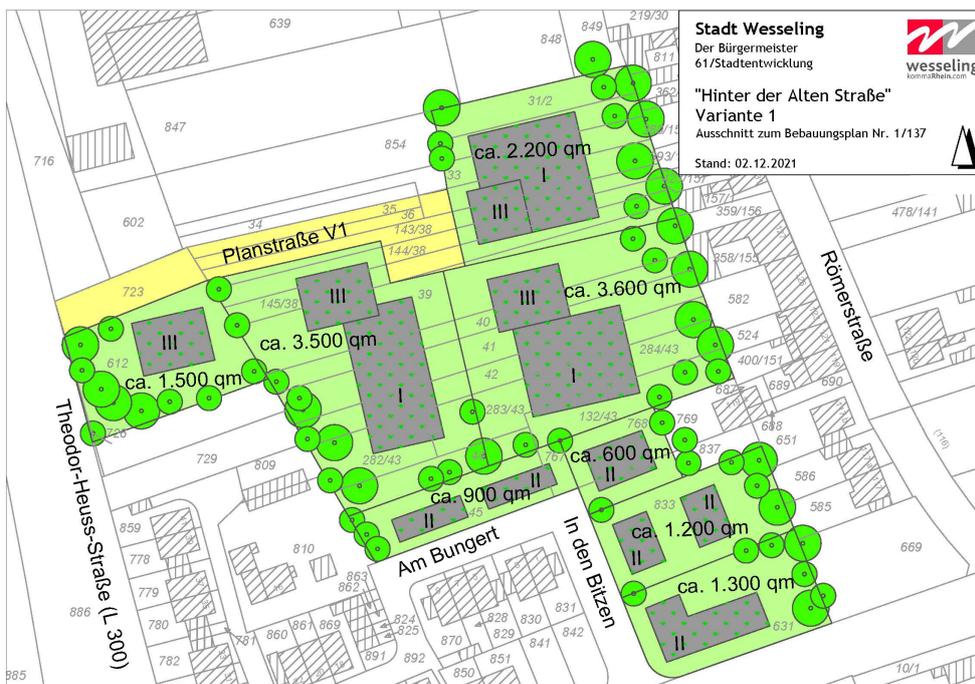
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ stellt mit Ausnahme des Bereiches östlich der Theodor-Heuss-Straße überwiegend ein bebautes Quartier dar. Mit dem Bebauungsplan soll zwar der vorangehende Strukturwandel begleitet und städtebaulich gesteuert werden, eine grundlegende Veränderung der bestehenden Strukturen ist jedoch nicht geplant.

4.2 Hinter der Alten Straße

Für den Bereich „Hinter der Alten Straße“ östlich der Theodor-Heuss-Straße (L 300) und südlich des Autohauses Bauer wird im Gegensatz zu den sonstigen Bereichen des Plangebietes eine neue bauliche Entwicklung für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Für diesen Bereich wurden zwei Varianten entwickelt, die sich hauptsächlich in der Führung der Erschließung unterscheiden.

Das neu zu entwickelnde Gebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und liegt im Westen des Plangebietes. Diese Fläche besteht aus einer Vielzahl von langgestreckten privaten Grundstücken. Es ist geplant, diesen Bereich für nicht störende, gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Dabei soll diese Fläche den Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden gestalten. In diesem Bereich werden gewerbliche Grundstücke für nicht störende Nutzungen in einer Größe von ca. 2.000 qm bis zu 3.600 qm entstehen.

Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf „Hinter der Alten Straße“, Variante 1
Quelle: Stadt Wesseling/Amt 61



Erschließung

In der Variante 1 soll die Erschließung des neuen Gewerbegebietes über die Theodor-Heuss-Straße (L 300) erfolgen. Dadurch wird die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes von dem südlichen Wohnquartier „Am Bungert“ getrennt. Die neue Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage. Für das nördlich gelegene Autohaus „Bauer“ soll eine Anbindung über die neue Straße ermöglicht werden. Ob die geplante Erschließung über die Theodor-Heuss-Straße in der vorgesehenen Form möglich ist, soll im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulasträger abgestimmt werden.

Die Variante 2 nimmt die bestehende Erschließung „In den Bitzen“ auf und führt diese in nördlicher Richtung fort. Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass bei dieser Erschließungsvariante keine Anbindung über die übergeordneten Straßen erforderlich ist. Nachteilig ist jedoch, dass keine Trennung zwischen den Verkehren des bestehenden Wohngebietes und des neuen Gewerbegebietes möglich ist. Das Autohaus „Bauer“ soll auch bei dieser Variante eine Anbindung an die neue Erschließung erhalten.

Im Rahmen der ersten Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde seitens des Landesbetriebes die Variante 2 favorisiert. Insbesondere wegen des nahe gelegenen, planfreien Knotenpunktes zur Brühler Straße und der Beeinträchtigung der Radfahrer sollte von einer zusätzlichen Anbindung an die L 300 abgesehen werden. Der Rechtsplan wird daher auf der Grundlage von Variante 2 erarbeitet.

Abbildung 10: städtebaulicher Entwurf „Hinter der Alten Straße“, Variante 2

Quelle: Stadt Wesseling/Amt 61



Natur- und Landschaft

Für die privaten Flächen werden geeignete Maßnahme getroffen, die eine ansprechende Eingrünung des Gewerbegebietes ermöglichen. Die Übergänge zu den Wohn- und Mischgebieten sollen durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen gestaltet werden. Die erhaltenswerten Strukturen werden entsprechend gesichert.

Lärm

Im weiteren Verfahren wird die Lärmsituation, die durch die Neuansiedlung von nicht störendem Gewerbe entstehen wird, im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht und bei Bedarf entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden Maßnahmen getroffen, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Richtwerte der TA Lärm sicherstellen. Der zu erwartende Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen wird ebenfalls einen Bestandteil dieser Untersuchung darstellen.

Bodenordnungsverfahren

Grundsätzlich ist die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches von der Mitwirkung der Eigentümer der privaten Flächen abhängig. Für die Umsetzung der Planung wird voraussichtlich ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB) erforderlich. Einige Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben gegenüber der Stadt Wesseling bereits mündlich ihre Bereitschaft für die Mitwirkung bei der Entwicklung dieses Bereiches signalisiert.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit diesem Bebauungsplan soll ein bestehendes Quartier, das unmittelbar an ein im Norden liegendes Industriegebiet grenzt, städtebaulich geordnet und neu gegliedert werden. Gemäß dem sogenannten Trennungsgrundsatz (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz/BlmSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete und Nutzungen (auch von schweren in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen) so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden.

Es ist geplant, die Baugebiete im Nahbereich eines bestehenden Betriebsbereiches je nach Schutzbedürftigkeit des Baugebietes zu gliedern und abzustufen. Damit soll der Übergangsbereich zwischen dem Industriegebiet im Norden und den überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiete im Süden emissionsverträglich gestaffelt werden.

Der Übergangsbereich wird durch die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) 1-4, Sondergebiete (SO) 1-5, Mischgebiete (MI) 1-4 und Allgemeine Wohngebiete (WA) 1-2 gestaltet. Die Einschränkung der Nutzungen in den GEe-, SO-, MI- und WA-Gebieten basieren insbesondere auf den Regelungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (StEK 2019) und folgen dem Ziel, ein verträgliches Nebeneinander von unterschiedlichsten Nutzungen zu gestalten. Mit diesem Bebauungsplan sollen die Vorgaben der europäischen Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt und in eine örtliche Satzung umgesetzt werden.

5.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) 1-4

In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Industriegebiet im Norden soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Bei diesen Flächen handelt sich um Flächen, die zwar

teilweise noch als Wohnbauflächen genutzt werden, sich jedoch mittlerweile alle im Eigentum der nördlich angrenzenden Firma Evonik befinden. Die Firma Evonik hat diese Flächen kontinuierlich aufgekauft, um zum einen eine weitere Verfestigung der Wohnnutzung unmittelbar an der eigenen Betriebsgrenze zu vermeiden und zum anderen mögliche Potenzialflächen für die eigene Betriebserweiterung zu sichern.

Die im Westen des Plangebietes zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Kölner Straße liegende gewerbliche Fläche wird derzeit bereits überwiegend als gewerbliche Fläche genutzt. Lediglich vereinzelt sind in diesem Bereich noch Wohnnutzungen zu finden. Diese werden in den letzten Jahren zunehmend von den Erweiterungsabsichten der umliegenden Gewerbebetriebe verdrängt.

Art der zulässigen Betriebe (Abstanderlass NRW)

Entsprechend der tatsächlichen oder der geplanten Nutzung dieser Bereiche sollen vier eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1-4 festgesetzt werden. Diese Gewerbegebiete werden der Art eingeschränkt, dass dort ein vollständiger Ausschluss aller störenden Gewerbebetriebe vorgenommen wird. Der vollständige Ausschluss von Gewerbebetrieben nach Abstandsliste des Abstanderlasses NRW ist deswegen erforderlich, da die vorgegebenen Abstände zu der bestehenden Wohnbebauung der umliegenden Wohnquartiere nicht eingehalten werden. Somit trägt diese Regelung zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen andere Standorte, die eine Ansiedlung der Betriebe der Abstandsklassen I-VII ermöglichen (siehe z. B. Bebauungsplan Nr. 1/70 a, b).

Einzelhandel

Des Weiteren soll für die GEE 1-4 eine Einschränkung bezüglich des Einzelhandels getroffen werden. Mit dieser Regelung sollen kleinflächige (unter 800 qm) „klassische“ Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm) sind aufgrund der Ausweisung als GEE-Gebiet bereits ausgeschlossen, da sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- (MK) oder Sondergebiet (SO) zulässig sind.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment widerspricht der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling (29.05.2019). Das geplante Gewerbegebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling. Die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere ist bereits durch bestehende Standorte (Rodenkirchener Straße oder Gotenstraße) in der Umgebung gesichert.

Aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und innerhalb des „inneren Planungsbereiches“ des StEK 2019 ist die Ansiedlung von öffentlichen Gebäuden (z. B. Einzelhandelsbetrieben) nicht möglich. Daher soll dieser Ausschluss der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen.

Kleinflächige (unter 800 qm) nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind von dieser Regelung nicht erfasst, soweit sie mit der Regelung der Stufe 1 des StEK 2019 zur Seveso-III-Richtlinie vereinbar sind. Damit sind entweder atypische Einzelhandelsbetriebe mit einem begrenzten Personenkreis oder Verkaufsstätten für ansässige Gewerbebetriebe gemeint, die eigene Produkte an Endverbraucher veräußern. Denkbar sind z. B. Autowerkstätten, die Autoteile und -zubehör an ihre Kunden verkaufen. Die Vereinbarkeit des Betriebes mit dem StEK 2019, Stufe 1 wird jeweils im Einzelfall im Rahmend des jeweiligen Bauantrages geprüft.

Das bestehende Autohaus Bauer im Westen des Plangebietes stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar. Einzelhandelsbetriebe zählen grundsätzlich zu Gewerbebetrieben aller Art und sind in einem Gewerbegebiet zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm) bedürfen dagegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eine Ausweisung als Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet (SO). Bei dem seit vielen Jahren in diesem Bereich ansässigen Autohaus handelt es sich um einen atypischen Betrieb. Bei Autohäusern wird die Schwelle zur Großflächigkeit schnell überschritten, da großvolumige Waren geräumige Ausstellflächen erfordern. Die Zahl der Kunden ist dagegen sehr gering und mit einem „klassischen“ Einzelhandelsbetrieb nicht zu vergleichen.

Gleichzeitig handelt es sich bei dem Betrieb nicht um einen Nahversorger, sondern um einen Betrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Daher steht die formulierte Festsetzung zum Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente dem bestehenden Autohaus nicht entgegen. Aufgrund seiner atypischen Betriebsart ist das Autohaus auch in einem GEE-Gebiet weiterhin zulässig und erfordert keine Ausweisung als Sondergebiet. Betriebliche Erweiterungen wären in Zukunft mit einem Nachweis der Atypik des Betriebes durch eine gutachterliche Stellungnahme weiterhin möglich.

Die Stadt Wesseling verfügt über andere Bebauungspläne, die eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ermöglichen (siehe z. B. Bebauungsplan Nr. 1/121)

Vergnügungsstätten

Zur Steuerung von städtebaulich verträglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten soll ein vollständiger Ausschluss an in GEE-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten getroffen werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Gewerbegebiet widerspricht dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling (beschlossen am 08.03.2016).

Vergnügungsstätten stellen zudem im Regelfall ein öffentlich genutztes Gebäude dar. Öffentlich genutzte Gebäude sind aufgrund der Lage des GEE-Gebietes innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und innerhalb des „inneren Planungsbereiches“ nicht zulässig (siehe auch Regelung zu Stufe 1 des StEK 2019). Mit dieser Regelung soll ein Beitrag zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geleistet werden.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen an anderen Standorten Bebauungspläne, die die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten ermöglichen (siehe z. B. Bebauungsplan Nr. 1/121).

Betriebsbereiche i.S.d. Seveso-III-Richtlinie

In den GEE 1-4 sollen alle Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden ausgeschlossen werden. Mit diesem Ausschluss soll die Einhaltung der angemessenen Sicherheitsabstände gemäß der europäischen Seveso-III-Richtlinie zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden.

Da der geplante GEE-Standort (1-4) von schutzbedürftigen Nutzungen umgeben ist und keine ausreichenden Abstände zu einem möglichen Betriebsbereich eingehalten werden können, soll diese Nutzung hier ausgeschlossen werden. Das GEE stellt einen Übergang zwischen der Industrie im Norden und dem Wohnen in Süden dar und soll eine Abstufung zwischen diesen gegensätzlichen Nutzungen bilden. Daher werden die zulässigen Nutzungen im GEE auf ein verträgliches Maß begrenzt. Eine Neuansiedlung eines Betriebsbereiches würde dieser Zielsetzung widersprechen und die Einhaltung neuer angemessenen Sicherheitsabstände hervorrufen.

Die Stadt Wesseling verfügt an anderen Standorten über Bebauungspläne, die die Ansiedlung solcher Betriebe ermöglichen (siehe z. B. Bebauungsplan Nr. 1/70 a).

Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb GEE 1-3

Aufgrund der Regelung des § 1 Abs. 9 BauNVO sollen in GEE 1-3 ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen, die im StEK 2019, Stufe 1 genannt sind, zulässig sein.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Regelung rechtfertigen sind zum einen die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes gemäß der europäischen Seveso-III-Richtlinie (siehe TÜV-Gutachten, Dezember 2015) und zum anderen die Lage innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ des StEK 2019 der Stadt Wesseling. Auf der Grundlage des StEK 2019 werden die schutzbedürftigen Nutzungsarten eindeutig definiert und von den nicht schutzbedürftigen Nutzungen klar abgegrenzt.

Mit dieser Regelung soll die europäische Seveso-III-Richtlinie unter Einhaltung der Vorgaben der deutschen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechung in eine örtliche Satzung umgesetzt werden.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen andere Standorte, die die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen mit gewerblichem Charakter ermöglichen (z. B. Bebauungsplan Nr. 4/79).

Mit dieser Regelung soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Folge geleistet werden. Gleichzeitig werden auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c i. V. m. Nr. 7j BauGB), berücksichtigt.

Die Konfliktbewältigung i.S.d. Seveso-III-Richtlinie wird im Kapitel 5.2 behandelt.

Bei jedem innerhalb der GEE 1-3 geplanten Vorhaben ist aufgrund dieser Regelung eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Gemäß dieser Festsetzung wäre zunächst zu prüfen, ob die geplante Nutzung grundsätzlich innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1-3 zulässig ist. Im nächsten Schritt sollte dann geprüft werden, ob die geplante Nutzung von der Stufe 1 des StEK 2019 erfasst ist. Mit den Einschränkungen durch das StEK 2019 werden einige gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen (z. B. Turnhallen oder öffentlich zugängliche Büro- und Verwaltungsgebäude u. ä.) oder gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z. B. Schulen, Kirchen, Moschee, Vereinsheime) nicht zugelassen. Dabei handelt es sich um öffentliche Gebäude, die gemäß Seveso-III-RL schutzbedürftige Nutzungen darstellen.

Umgekehrt betrachtet sind jedoch die Nutzungen der Stufe 1 in den GEE 1-3 nicht alle pauschal zulässig. So beinhaltet die Stufe 1 der StEK 2019 „Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen“. Dabei sind Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig (mit Ausnahme der Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Bei der Regelung der Stufe 1 des StEK handelt es sich um einen sog. „aktiven Bestandsschutz“. Für bestehende Wohngebäude, die mit den GEE-Gebieten 1-3 des Bebauungsplans Nr. 1/137 überplant werden, wird die rechtliche Grundlage entzogen. Für alle rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen gilt jedoch der Bestandsschutz. Es handelt sich dabei um einen „passiven Bestandsschutz“. Bei dem „passiven Bestandsschutz“ werden alle Folgemaßnahmen zur Erhaltung oder zur Modernisierung

des Gebäudes nicht erfasst. Somit sind bei den Wohngebäuden, die dem Bestandsschutz unterliegen, nur Maßnahmen zulässig, die von den bestehenden Baugenehmigungen gedeckt sind.

Des Weiteren wäre zu prüfen, inwieweit das Autohaus mit der Stufe 1 des StEK 2019 vereinbar ist, da der nördliche Teil des Autohauses innerhalb des „inneren Planungsbereiches“ des StEK 2019 liegt. Gemäß dem StEK 2019 sind Autohäuser der Schutzstufe 2 zuzuordnen, Werkstätten dagegen werden noch von der Stufe 1 erfasst. Für eine bestehende genehmigte Nutzung gilt der Bestandsschutz. Solange es sich bei dem Betrieb um eine genehmigte Nutzung handelt, darf diese im Rahmen der gültigen Baugenehmigung weiterhin ausgeübt werden. Alle Veränderungen, die eine neue Baugenehmigung erfordern, müssen auf ihre Vereinbarkeit mit in diesem Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zum StEK 2019 überprüft werden. Eine Erweiterung der nicht schutzbedürftigen Nutzungen ist mit den Regelungen zu GEe 1 grundsätzlich vereinbar.

Eine Erweiterung der schutzbedürftigen Nutzungen (i.S.d. Seveso-III-Richtlinie), wie z.B. die öffentliche Nutzung (freier Zugang für Kunden z. B. Verkaufsräume), innerhalb des GEe 1 wird aufgrund der Regelungen Nr. 1.5 nicht möglich sein. Da der südliche Bereich des Autohauses jedoch innerhalb des GEe 4 liegt, ist eine Erweiterung der öffentlichen Nutzung in diesem Bereich unproblematisch (siehe Regelungen zu GEe 4). Im Rahmen einer konkreten Anfrage werden die Erweiterungsabsichten des bestehenden Autohauses geprüft und die zulässigen Möglichkeiten aufgezeigt. Derzeit sind keine Erweiterungsabsichten bekannt.

Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb GEe 4

Auch innerhalb des GEe 4 werden Regelungen bezüglich der Zulassung der schutzbedürftigen Nutzungen getroffen. Im Gegensatz zu den GEe 1-3 befindet sich der Bereich des GEe 4 nicht innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ sondern innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“. Innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ sind gemäß StEK 2019 erweiterte Regelungen, bzw. Stufen 1-2 möglich.

Bei den Nutzungen der Stufe 2 (normaler Schutzstatus) handelt es sich hauptsächlich um öffentliche Nutzungen, die der Versorgung des jeweiligen Quartiers dienen. Auch innerhalb des GEe 4 sind ergänzend zur Stufe 1 nur die Nutzungen der Stufe 2 zulässig, die mit den Regelungen des GEe 4 grundsätzlich vereinbar sind.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die in diesem Bereich die Anwendung der Regelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO rechtfertigen, sind zum einen die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes gemäß der europäischen Seveso-III-Richtlinie (siehe TÜV-Gutachten, Dezember 2015) und zum anderen die Lage innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ des StEK 2019 der Stadt Wesseling. Auf der Grundlage des StEK 2019 werden die schutzbedürftigen Nutzungsarten eindeutig definiert und von den nicht schutzbedürftigen Nutzungen klar abgegrenzt.

Mit dieser Regelung soll die europäische Seveso-III-Richtlinie unter Einhaltung der Vorgaben der deutschen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechung in eine örtliche Satzung umgesetzt werden.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen andere Standorte, die die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen mit gewerblichem Charakter ermöglichen (z. B. Bebauungsplan Nr. 4/79).

Mit dieser Regelung soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2

BauGB) Folge geleistet werden. Gleichzeitig werden auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c i. V. m. Nr. 7j BauGB), berücksichtigt.

Die Konfliktbewältigung i.S.d. Seveso-III-Richtlinie wird im Kapitel 5.2 behandelt.

5.1.2 Sondergebiete (SO) 1-5

Im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen der Kölner Straße/Römerstraße und dem Rhein soll als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Innerer Planungsbereich - Stufe 1“ festgesetzt werden.

Die Konfliktbewältigung i.S.d. Seveso-III-Richtlinie wird im Kapitel 5.2 behandelt.

Die SO 1-5 sollen der Unterbringung von Nutzungen dienen, die mit den Regelungen des StEK 2019, Innerer Planungsbereich vereinbar sind. Die Liste der zulässigen Nutzungen stellt eine Mischung aus eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) und Mischgebiet (MI) gemäß der BauNVO dar. Die Ausweisung eines dieser beiden Gebietskategorien scheidet jedoch aufgrund gegebener grundlegender Einschränkungen aus.

Die Sondergebiete dienen damit der Fortentwicklung eines überwiegend bebauten Gebietes, die den Interessen der derzeitigen Nutzungen, zum Beispiel durch die Zulassung von Modernisierungen, Rechnung trägt und langfristig zur Verminderung schutzbedürftiger Nutzungen i.S. des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie führen kann.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), wie z.B. die nördlich angrenzenden Gebiete (GEe 2-3), ist aufgrund der zahlreichen bestehenden Wohngebäude problematisch. Derzeit stellt der Bereich des SO 1-5 einen gemischten Bereich aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen dar. Der Wohnanteil ist derzeit höher als der Anteil an gewerblichen Nutzungen. Durch die Festsetzung eines GEe-Gebietes würde Wohnen zu einer nicht zulässigen Nutzung herabgestuft. Die bestehenden Wohngebäude würden demnach lediglich dem sogenannten „passiven“ Bestandsschutz unterliegen. Alle Veränderungen an den bestehenden Wohngebäuden, die eine neue Baugenehmigung bedürfen, wären somit nicht mehr möglich. So eine Regelung würde erheblich die Rechte der Eigentümer einschränken und einen härteren Eingriff in das Eigentumsrecht darstellen, als die Regelungen des StEK 2019 es vorsehen. Denn gemäß dem StEK 2019 ist für die inneren Planungsbereiche „Stufe 1“ ein „aktiver“ Bestandsschutz vorgesehen. Damit sind Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen bei Beibehaltung von genehmigten Wohneinheiten möglich. Aus den vorgenannten Gründen wird für diesen Bereich kein GEe ausgewiesen. Mit der Ausweisung eines SO-Gebietes lassen sich die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung dieses Bereiches besser verwirklichen.

Auch die Ausweisung eines klassischen Mischgebietes scheidet aufgrund einer grundlegenden Einschränkung durch das StEK 2019 aus. Diese Einschränkung betrifft insbesondere die Zulässigkeit der Wohngebäude. In einem klassischen Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ wurden im StEK 2019 die Nutzungen in diesem Bereich auf die Stufe 1 begrenzt. Die Stufe 1 des StEK 2019 beinhaltet den sog. „aktiven Bestandsschutz“. Dabei sind „Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen“ möglich.

Alle wesentlichen Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude und die Errichtung neuer Wohngebäude werden dagegen der Stufe 2 zugeordnet. Stufe 2 ist in den SO 1-5-Gebieten aufgrund der Lage innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ nicht zulässig. Dadurch kann die Zweckbestimmung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO nicht gewahrt bleiben.

Die beabsichtigten Regelungen für das Baugebiet, die im Rahmen eines Abwägungsprozesses erarbeitet wurden, lassen sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO aufgrund der o.g. Problematik nicht verwirklichen. Auch die Gliederungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO bieten nicht die erforderlichen Instrumente, um in diesem Bereich an das Störfallrecht angepassten Festsetzungen treffen zu können. Die Festsetzung anderer Baugebiete, wie z.B. ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO oder ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, lässt aufgrund der o.g. Problematik mit der wesentlichen Einschränkung der Wohnnutzung durch das StEK 2019 die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich ebenfalls nicht verwirklichen.

Aus diesen Gründen wurde die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO mit den Einschränkungen durch das StEK 2019 i.S.d. Seveso-III-Richtlinie gewählt. Mit der Ausweisung eines SO-Gebietes „Innerer Planungsbereich - Stufe 1“ können die Ziele der Stadt Wesseling für diesen Bereich und die Regelungen des StEK 2019 in den Bebauungsplan Nr. 1/137 umgesetzt werden.

Auch sonstige Nutzungen, die in der Liste zu SO 1-5 genannt sind, unterliegen den Einschränkungen der Stufe 1 aus dem StEK 2019. Daher müssen alle geplanten Nutzung in diesem Bereich bei der Prüfung ihrer Zulässigkeit im ersten Schritt mit der Liste der zulässigen Nutzung dieses Bebauungsplanes abgeglichen und im zweiten Schritt auf die Vereinbarkeit mit dem StEK 2019, Stufe 1 geprüft werden. So können zum Beispiel Bürogebäude zulässig sein, wenn es sich um Betriebe ohne frei zugänglichen Kundenverkehr handelt. Bei öffentlichen Gebäuden mit uneingeschränktem Zugang für Kunden wäre die Vereinbarkeit mit der Stufe 1 jedoch nicht mehr gegeben. Die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bürogebäudes ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Gründe für diese Regelungen sind zum einem die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes gemäß der europäischen Seveso-III-Richtlinie (siehe TÜV-Gutachten, Dezember 2015) und zum anderen die Lage innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ des StEK 2019 der Stadt Wesseling. Auf der Grundlage des StEK 2019 werden die schutzbedürftigen Nutzungsarten eindeutig definiert und von den nicht schutzbedürftigen Nutzungen klar abgegrenzt.

Mit dieser Regelung soll die europäische Seveso-III-Richtlinie unter Einhaltung der Vorgaben der deutschen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechung in eine örtliche Satzung umgesetzt werden.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen andere Standorte, die die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen mit gewerblichem Charakter (z. B. Bebauungsplan Nr. 4/79) oder schutzbedürftiger Wohnnutzungen (z. B. Bebauungspläne Nr. 2/93.1 und 2/93.2) ermöglichen.

Mit dieser Regelung soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Folge geleistet werden. Gleichzeitig werden auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c i. V. m. Nr. 7j BauGB), berücksichtigt.

5.1.3 Mischgebiete (MI) 1-4

Im Süden des Plangebietes im zentralen Bereich lässt sich die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele durch die Regelung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO umsetzen.

Bei den MI 1-4 handelt es sich um gewachsene Quartiere mit einem relativ hohen Wohnanteil. Durch den vorangegangenen Strukturwandel dieser Bereiche mit der Zunahme an gewerblichen Nutzungen soll in Zukunft eine noch stärkere Mischung erreicht werden. Es sind noch ausreichende Flächenpotenziale vorhanden, die die Ansiedlungen von nicht störenden gewerblichen Nutzungen ermöglichen. Gleichzeitig kann auch das bestehende Wohnen in gewerbliche Nutzungen umgewandelt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie Potenzialflächen für weitere Ansiedlungen von nicht störenden gewerblichen Nutzungen lassen in ihrer Gesamtheit ein ausgewogenes Mischgebiet entstehen. Dies stellt auch die planerische Absicht der Stadt Wesseling für diesen Bereich dar.

Im Rahmen des ausführlichen Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass sich die störfallspezifischen Regelungen durch die Regelungen innerhalb eines MI-Gebietes umsetzen lassen. So soll die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt und erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden sowie öffentlich genutzte Gebäude wie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten entweder ausgeschlossen oder nur als Ausnahme und mit der Einschränkung auf die jeweilige Gebietsversorgung zugelassen werden. Die ausführliche Konfliktbewältigung i.S.d. Seveso-III-Richtlinie wird im Kapitel 5.2 behandelt.

Bei den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen (wie Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) handelt es sich entweder um nicht schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie oder um Nutzungen, die mit der Regelung des StEK 2019, Stufe 1 und 2 vereinbar sind. Für diese Nutzungen sind keine weiteren Einschränkungen erforderlich.

Trotz der getroffenen Regelung mit der Einschränkung der öffentlichen Nutzung auf die jeweilige Gebietsversorgung (wie Schank- und Speisewirtschaften) oder dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (z. B. Vergnügungsstätten und Einzelhandel) bleibt der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewahrt, weil die Vielfalt der möglichen Nutzungen weiterhin gegeben ist. Dadurch kann in diesen Bereichen weiterhin ein ausgewogenes Mischgebiet entwickelt werden.

Einzelhandel

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Regelung bezüglich des Einzelhandels sollen kleinflächige (unter 800 qm) Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm) sind aufgrund der Ausweisung als MI-Gebiet bereits ausgeschlossen, da sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- (MK) oder Sondergebiet (SO) zulässig sind.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment widerspricht der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling (29.05.2019).

Die geplanten Mischgebiete 1-4 liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling. Die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere ist bereits durch bestehende Standorte (Rodenkirchener Straße oder Gotenstraße) in der Umgebung gesichert.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen andere Standorte, die die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ermöglichen (siehe z. B. Bauungsplan Nr. 1/121).

Vergnügungsstätten

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Mischgebiete widerspricht dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling (beschlossen am 08.03.2016).

Vergnügungsstätten stellen in der Regel ein öffentlich genutztes Gebäude dar. Öffentlich genutzte Gebäude sind aufgrund der Lage der MI-Gebiete (1-4) innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ nur für die Gebietsversorgung möglich (siehe auch Regelung zu Stufe 2 des StEK 2019). Bei den Vergnügungsstätten ist der Einzugsbereich meistens auf das ganze Stadtgebiet ausgelegt. Mit dieser Regelung soll ein Beitrag zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geleistet werden.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen an anderen Standorten Bauungspläne, die die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten ermöglichen (siehe BP Nr. 1/121).

Schank- und Speisewirtschaften

Die Gründe für die getroffene Regelung bezüglich der Einschränkung der Schank- und Speisewirtschaften sind zum einem die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes gemäß der europäischen Seveso-III-Richtlinie und zum anderen die Lage innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ des StEK 2019 der Stadt Wesseling. Auf der Grundlage des StEK 2019 werden die schutzbedürftigen Nutzungsarten eindeutig definiert und von den nicht schutzbedürftigen Nutzungen klar abgegrenzt.

Mit dieser Regelung soll die europäische Seveso-III-Richtlinie unter der Einhaltung der Vorgaben der deutschen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechung in eine örtliche Satzung umgesetzt werden. Damit soll vor allem in einem möglichen „Dennoch-Störfall“ die vom Betriebsbereich ausgehenden Gefahren reduziert sowie der Kreis der Betroffenen begrenzt werden. Aufgrund des bestehenden Abstandes von ca. 250-300 m zu einem bestehenden Betriebsbereich und der deutlichen Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände (angemessenen Sicherheitsabstände von ca. 2.400 und ca. 2.750 m) sind weiterführende Regelungen unverzichtbar.

Mit dieser Regelung sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Folge geleistet werden. Gleichzeitig werden auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c i. V. m. Nr. 7j BauGB), berücksichtigt.

Im MI 1-4 sollen die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften aus besonderen städtebaulichen Gründen so eingeschränkt werden, dass sie nur der Versorgung des jeweiligen MI-Gebietes dienen dürfen. Die besonderen städtebaulichen Gründe (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO) stellen die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und die Umsetzung des StEK 2019 dar.

Bei den Schank- und Speisewirtschaften handelt es sich um öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen, die über einen uneingeschränkten Kundenzugang verfügen. Diese Nut-

zungen stellen schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Art. 13, Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie dar.

Gemäß dem StEK 2019 liegen MI 1-4 innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“. In diesem Bereich sind die Nutzungen der Stufe 1 und 2 möglich. Gemäß der Stufe 2 sind ausschließlich kleinteilige öffentliche Nutzungen zulässig, die der wohngebietsbezogenen Versorgung dienen. Für die Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der MI-Gebiete sieht der Gesetzgeber grundsätzlich keine Einschränkungen vor. Eine Größenbeschränkung auf die Versorgung des jeweiligen Gebietes ist lediglich bei den Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen.

Durch die getroffene Regelung soll sichergestellt werden, dass die Schank- und Speisewirtschaften, die sich in Zukunft innerhalb der MI 1-4 ansiedeln, nur die Größe aufweisen, die mit den Regelungen des StEK 2019 vereinbar ist. Bei den Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des jeweiligen MI-Gebietes dienen, darf die Größe und Anzahl der Sitzplätze den Bedarf des jeweiligen Einzugsbereiches nicht überschreiten. So wären zum Beispiel ein kleines Café in einer Bäckerei mit der Regelung des StEKs 2019 der Stufe 2 vereinbar, ein Biergarten mit einer großen Außengastronomie und zahlreichen Stellplätzen hingegen (die auf eine Versorgung von außerhalb hinweisen) nicht mehr zulässig.

Diese Regelung soll auch zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes bleibt trotz dieser Regelung gewahrt. Mit dieser Festsetzung wird die Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen, sondern lediglich auf die mit den vorhandenen Gegebenheiten vereinbare Größe reduziert.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen zahlreiche sonstige Standorte, die außerhalb angemessener Sicherheitsabstände liegen und die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ohne Einschränkungen ermöglichen (z. B. Bebauungspläne 2/93.1 und 2/93.2).

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb der Mischgebiete sollen die allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein. Diese Regelung wurde zum einem aufgrund der Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände und zum anderen der Umsetzung der Regelungen des StEK 2019 erforderlich. Wie bereits in Festsetzung 3.4 beschrieben, handelt es sich auch bei den hier aufgelisteten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) überwiegend um öffentliche Gebäude und Einrichtungen. Diese Nutzungen stellen gemäß Seveso-III-Richtlinie, Art. 13, Abs. 2 schutzbedürftige Nutzungen dar. Um den Regelungen des StEK 2019 der Stufe 2 gerecht zu werden, ist auch hier eine Einschränkung auf die Versorgung des jeweiligen Gebietes erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen nur die Anlagen ausnahmsweise zulässig sein, deren Einzugsbereich dem jeweiligen MI-Gebiet entspricht und diese Nutzung nicht auf die Nutzer aus anderen Gebieten angewiesen ist. Dabei soll bei der Bewertung der Zulässigkeit einer Nutzung ergänzend ihre Schutzbedürftigkeit geprüft werden. So sind z. B. kleine gesundheitliche Einrichtungen, wie eine Physiotherapiepraxis mit nur wenigen Kunden, die sich gleichzeitig in der Praxis befinden, unproblematisch. Besonders schutzbedürftige Nutzungen dagegen, wie z. B. eine Kindertagespflege oder Einrichtungen für ältere und beeinträchtigte Menschen, sind für diesen Standort ungeeignet. Die Zulassung solcher Einrichtungen kann aufgrund dieser Regelung als Ausnahme verweigert werden.

Die Arztpraxen sind von dieser Regelung ausgeschlossen, da sie nicht unter die Anlagen für gesundheitliche Zwecke fallen, sondern gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe darstellen. Diese sind in den MI 1-4 allgemein zulässig und sind mit den Regelungen des StEK 2019 der Stufe 2 vereinbar.

Diese Regelung soll zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen zahlreiche sonstige Standorte, die außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen und die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ohne Einschränkungen ermöglichen (z. B. Bebauungspläne Nr. 2/93.1 und 2/93.2).

Wohnungen

In den Mischgebieten soll die Wohnnutzung soweit eingeschränkt werden, dass Wohnungen zum einen erst ab dem 1. Obergeschoss und zum anderen maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

In den MI 1-4 werden alle Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Die Erdgeschosse sollen dabei den nicht störenden gewerblichen Nutzungen, wie Büros oder sonstige Läden vorgehalten werden. Gleichzeitig soll mit dieser Regelung das StEK 2019 umgesetzt werden. Gemäß der Stufe 2 des StEK 2019 ist innerhalb MI 1-4 eine Baulückenschließung bis max. 6 Wohneinheiten möglich. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich zukünftig zu einem durchmischten Bereich entwickelt und bestehende Baulücken nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Diese Regelung unterstützt die Umsetzung des StEK 2019 und trägt somit zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Diese Regelung betrifft ausschließlich neue Bauvorhaben innerhalb der MI 1-4 Gebiete. Bestehende Wohnungen im Erdgeschoss unterliegen dem „passiven Bestandsschutz“. D. h. alle Maßnahmen, die von der bestehenden Baugenehmigung abgedeckt sind, sind weiterhin zulässig. Wesentliche Veränderungen (alle Maßnahmen, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen) sind dagegen nicht mehr möglich.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll insbesondere der Umsetzung des StEK 2019 dienen. Gemäß der Stufe 2 des StEK 2019 ist innerhalb dieser Bereiche eine Baulückenschließung bis max. 6 Wohneinheiten möglich. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll vermieden werden, dass die zulässige Baulückenschließung durch ein einziges Vorhaben ausgeschöpft wird.

Es ist die planerische Absicht der Stadt Wesseling in diesem Bereich ausgewogene, gemischte Nutzungen anzusiedeln. Mit dieser Regelung sollen größere Wohnungsbauvorhaben vermieden und dadurch eine stärkere Durchmischung des Gebietes erreicht werden.

5.1.4 Allgemeine Wohngebiete (WA) 1-2

In den mit WA 1 und 2 gekennzeichneten Bereichen lässt sich die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele durch die Regelung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO umsetzen.

Bei den WA 1-2 Gebieten handelt es sich um gewachsene Wohnquartiere. Die planerische Absicht der Stadt Wesseling besteht darin, diese Quartiere zu erhalten und gleichzeitig zu-

künftige Entwicklungspotenziale für diese Bereiche aufzuzeigen, die mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 vereinbar sind.

Im Rahmen des ausführlichen Abwägungsprozesses (Konfliktbewältigung siehe Kapitel 5.2) wurde festgestellt, dass sich die störfallspezifischen Regelungen durch die Regelungen innerhalb eines WA-Gebietes umsetzen lassen. So sollen die öffentlich genutzten Gebäude (z.B. wie Einzelhandelsbetriebe) entweder ausgeschlossen oder auf die jeweilige Gebietsversorgung eingeschränkt sowie die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt werden. Bei den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen, wie die Schank- und Speisewirtschaften ist vom Gesetzgeber bereits eine Einschränkung auf die Versorgung des jeweiligen Gebietes vorgesehen. Diese Regelung entspricht dem StEK 2019 der Stufe 2. Bei den ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes handelt es sich hingegen um nicht schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie, Art. 13, Abs. 2 (VGH Kassel Beschl. v. 22.10.2020 - 4B 1371/20). Für diese Nutzungen sind keine weiteren Einschränkungen erforderlich. Mit den getroffenen Regelungen bleibt der Gebietscharakter eines WA-Gebietes gewahrt.

Einzelhandel

Mit dieser Regelung sollen kleinflächige (unter 800 qm) Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm) sind aufgrund der Ausweisung als WA-Gebiet bereits ausgeschlossen, da sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- (MK) oder Sondergebiet (SO) zulässig sind.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment widerspricht der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling (29.05.2019). Die geplanten WA 1-2 liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling. Die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere ist bereits durch bestehende Standorte (Rodenkirchener Straße oder Gotenstraße) in der Umgebung gesichert.

Es bestehen keine freien Flächenpotenziale, die sich für die Unterbringung dieser Nutzung eignen würden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den WA 1 und 2 Gebieten werden die Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Die Gründe für diese Regelung sind zum einen die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes gemäß der europäischen Seveso-III-Richtlinie und zum anderen die Lage innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ des StEK 2019 der Stadt Wesseling. Auf der Grundlage des StEK 2019 werden die schutzbedürftigen Nutzungsarten eindeutig definiert und von den nicht schutzbedürftigen Nutzungen klar abgegrenzt.

Mit dieser Regelung soll die europäische Seveso-III-Richtlinie unter der Einhaltung der Vorgaben der deutschen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechung in eine örtliche Satzung umgesetzt werden. Damit soll vor allem in einem möglichen „Dennoch-Störfall“ die vom Betriebsbereich ausgehenden Gefahren reduziert sowie der Kreis der Betroffenen begrenzt werden. Aufgrund des bestehenden Abstandes von ca. 250-300 m zu einem bestehenden Betriebsbereich und der deutlichen Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände (angemessenen Sicherheitsabstände von ca. 2.400 und ca. 2.750 m) sind weiterführende Regelungen unverzichtbar.

Mit dieser Regelung soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Folge geleistet werden. Gleichzeitig werden auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c i. V. m. Nr. 7j BauGB), berücksichtigt.

Bei den hier aufgelisteten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) handelt es sich überwiegend um öffentliche Gebäude und Einrichtungen. Diese Nutzungen stellen gemäß der Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftige Nutzungen dar. Um den Regelungen des StEK 2019 der Stufe 2 gerecht zu werden, ist eine Einschränkung ausschließlich auf die Versorgung des jeweiligen Gebietes erforderlich. Daher sollen diese Nutzungen nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Vereinbarkeit mit dem StEK 2019 soll dabei beim Antrag geprüft werden. Dabei sind die Anlagen zulässig, deren Einzugsbereich dem jeweiligen WA-Gebiet entspricht und diese Nutzung auf keine Nutzer aus anderen Gebieten angewiesen ist. Bei der Bewertung der Zulässigkeit einer Nutzung soll ergänzend ihre Schutzbedürftigkeit geprüft werden. So sind z. B. kleine gesundheitliche Einrichtungen, wie eine Physiotherapiepraxis mit nur wenigen Kunden, die sich gleichzeitig in der Praxis befinden, unproblematisch. Besonders schutzbedürftige Nutzungen dagegen, wie z. B. eine Kindertagespflege oder Einrichtungen für ältere und beeinträchtigte Menschen, sind für diesen Standort ungeeignet. Die Zulassung solcher Einrichtungen kann aufgrund der Regelung als Ausnahme verweigert werden.

Die Arztpraxen sind von dieser Regelung ausgeschlossen, da sie nicht unter die Anlagen für gesundheitliche Zwecke fallen, sondern gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe darstellen. Diese sind in den WA 1-2 allgemein zulässig und sind mit den Regelungen des StEK 2019 der Stufe 2 vereinbar.

Diese Regelung soll auch zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen zahlreiche sonstige Standorte, die außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen und die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ohne Einschränkungen ermöglichen (z. B. Bebauungspläne Nr. 2/93.1 und 2/93.2).

Ausschluss von Ausnahmen

In den WA 1-2 sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sein. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um flächenintensive Nutzungen, die mit den bestehenden gewachsenen und eher kleinteiligen Wohngebieten (WA 1 und 2) nicht vereinbar sind. Außerdem würden diese Nutzungen mehr Verkehr zur Folge haben. Die innere Erschließung der beiden WA-Gebiete ist nicht auf Verkehre in diesem Umfang ausgelegt.

In der Umgebung der WA 1 und 2 gibt es bereits bestehende Standorte mit diesen Nutzungen. Außerdem ist innerhalb der Ml 1-4 dieses Bebauungsplanes die Unterbringung dieser Standorte möglich.

Wohnungen

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll insbesondere der Umsetzung des StEK 2019 dienen und gleichzeitig die bestehende Struktur des Gebietes sichern. Gemäß der Stufe 2 des StEK 2019 ist innerhalb dieser Bereiche eine Baulückenschließung bis max. 6 Wohneinheiten möglich. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll vermie-

den werden, dass die zulässige Baulückenschließung durch ein einziges Vorhaben ausgeschöpft wird.

Die beiden WA-Gebiete sind bereits heute durch kleinteilige Gebäudestrukturen geprägt. Das WA 1 weist überwiegend Doppel- und Reihenhausstrukturen mit jeweils einer Wohnung pro Gebäude auf. Die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude entspricht somit dem Bestand und der tatsächlichen Nutzung. Im Gegensatz dazu würden größere Bauvorhaben mit mehreren Wohnungen den derzeitigen Rahmen des Quartiers „sprengen“. Diese Festsetzung dient somit der Erhaltung der gegenwärtigen Wohnstruktur im Baugebiet. Das WA 2 weist zwar im Vergleich zu WA 1 ein eher heterogenes Stadtbild mit kleinteiligen und ungeordnet wirkenden, historisch gewachsenen Gebäudestrukturen auf, die meisten Gebäude sind jedoch genau wie WA 1 jeweils mit einer Wohnung ausgestattet. Die Begrenzung auf maximal eine Wohnung pro Wohngebäude entspricht auch in diesem Bereich überwiegend der derzeitigen Bestandssituation. Lediglich einige wenige größere Gebäude, wie Nordstraße 20 sind als Geschosswohnungsbauten mit mehreren Wohnungen genehmigt.

Bei den beiden WA Gebieten handelt es sich jeweils um bebaute Quartiere. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind kaum unbebaute Baulücken vorhanden. Größere zusammenhängende Freiflächen gibt es nicht. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist daher keine unzumutbare Belastung durch die Einschränkung der Nutzung des Grundstückes für die Eigentümer zu erwarten. Die Begrenzung der Wohneinheiten betrifft ausschließlich die Neubauvorhaben, alle genehmigten Nutzungen (z. B. genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) dürfen weiterhin ohne Einschränkungen ausgeübt werden. Erweiterungen und Modernisierungen an den genehmigten Wohnungen ohne eine Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten sind ebenfalls zulässig. Bei einem Abriss und Neubau dagegen wird die Situation einem Neubau zugeordnet. In diesem Fall kann nur eine Wohnung pro Wohngebäude zugelassen werden.

Innerhalb der Stadt Wesseling bestehen zahlreiche sonstige Standorte, die außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände liegen und die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ohne Einschränkungen ermöglichen (z. B. Bebauungspläne Nr. 2/93.1 und 2/93.2).

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ dient unter anderem, der sachgerechten Berücksichtigung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie sowie der gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1/137 ist die planerische und planungsrechtliche Steuerung von schutzbedürftigen Nutzungen/Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 innerhalb seines Plangeltungsbereiches.

Die störfallrechtlichen Belange wurden bei der Aufstellung 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 des Bebauungsplanes Nr. 1/137 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 Pla-

nungsträgern 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 den Bebauungsplan Nr. 1/137 „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 GEE, SO, MI und WA gegliedert wird. Für die jeweiligen Baugebiete werden 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.

Nachfolgend wird die Konfliktbewältigung und Abwägung der störfallrechtlichen Belange mit den weiteren planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belangen zusammenfassend für die jeweilige Baugebiete (GEE, SO, MI und WA) dargestellt.

Es wird dabei auf die Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau zurückgegriffen, die Empfehlungen zur Anwendung der Seveso-III-Richtlinie in baurechtlichen Zulassungsverfahren sowie geeignete Kriterien zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit und Verträglichkeit von geplanten Vorhaben/Nutzungen, die sogenannten „vorhabensspezifischen Faktoren“ enthält (Arbeitshilfe 2018, S. 12). Diese vorhabensspezifischen Faktoren können in die gebotene Einzelfallprüfung bzw. Abwägungsentscheidung der Vorhabengenehmigung bzw. Bauleitplanung eingestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 liegt vollständig innerhalb der aSa gemäß der Seveso-III-Richtlinie (siehe Kap. 3.4.7) und der Planungsbereiche des StEK 2019 (siehe Kap. 3.4.8). Die Baugebiete GEE 1-3 und die SO 1-5 liegen innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ des StEK 2019. Die Baugebiete GEE 4, MI 1-2 sowie WA 1-2 liegen innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ des StEK 2019.

5.2.1 Baugebiete innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) 1-3

Die Baugebiete GEE 1-3 befindet sich im „Inneren Planungsbereich“, innerhalb dessen nach dem StEK 2019 künftig lediglich Nutzungen der Stufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“ vorgesehen sind (siehe Kap. 3.4.8). Die Ansiedlung neuer bzw. eine Erweiterung bestehender schutzbedürftigen Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie ist eindeutig nicht der Stufe 1 zuzuordnen, so dass künftig z.B. Anlagen für sportliche Zwecke oder öffentliche Verwaltungsgebäude sowie andere innerhalb der GEE zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen mit den Planungszielen der Stadt Wesseling nicht vereinbar sind.

Innerhalb der GEE 1-3 ist als schutzbedürftige Bestandsnutzung überwiegend die Wohnnutzung vertreten. Diese hat insbesondere in den Gebieten GEE 2 und 3 ein besonders hohes Gewicht. Im Süden von GE 1 befindet sich das Autohaus „Bauer“, das je nach Art der Teilnutzung entweder der Stufe 1 (Betriebsräume, Werkstätten) oder der Stufe 2 (Ausstellungsräume) zuzuordnen ist. Im Sinne der langfristig orientierten Umsetzung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie und der Entwicklungsziele des StEK für den „Inneren Planungsbereich“ ist es zielführend, bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen lediglich den gesetzlichen Bestandsschutz zuzubilligen. Darüberhinausgehende bauliche bzw. nutzungsbezogene Ent-

wicklungen bestehender oder Neuansiedlungen schutzbedürftiger Nutzungen sollen nicht mehr ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wurde die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Nutzungen innerhalb der GEE 1-3 so formuliert (Festsetzung Nr. 1.1.5), dass zukünftig nur die Nutzungen der Stufe 1 des StEK möglich sind (siehe Kap. 5.1.1).

Die gewählten Festsetzungen für GEE 1-3 wurden einer rechtlichen Prüfung durch einen Fachanwalt für öffentliches Baurecht unterzogen.

Sondergebiete (SO) „Innerer Planungsbereich- Stufe 1“ 1-5

Die Baugebiete SO 1-5 liegen ebenfalls vollständig innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ des StEK 2019. Auch hier sind ausschließlich die Nutzungen der Stufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“ vorgesehen. Die schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sind für diese Lage in unmittelbarer Nähe zu einem Betriebsbereich (Firma Evonik) nicht vereinbar.

Der als SO 1-5 festgesetzter Bereich wird derzeit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Vereinzelt sind auch nicht störende gewerbliche Nutzungen vertreten. Auch hier ist es im Sinne der langfristig orientierten Umsetzung des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie und der Entwicklungsziele des StEK für den „Inneren Planungsbereich“ zielführend, bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ausschließlich den gesetzlichen Bestandsschutz zuzubilligen. Darüberhinausgehende bauliche bzw. nutzungsbezogene Entwicklungen bestehender oder Neuansiedlungen schutzbedürftiger Nutzungen sollen nicht mehr ermöglicht werden.

Dementsprechend wurde der Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen innerhalb der SO 1-5 so gewählt, dass nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes nur die mit der Stufe 1 des StEK vereinbarte Nutzungen angesiedelt werden können (Festsetzung Nr. 1.2 sowie Kap. 5.1.2).

Die gewählten Festsetzungen für WA SO 1-5 wurden einer rechtlichen Prüfung durch einen Fachanwalt für öffentliches Baurecht unterzogen.

Zwischenfazit

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit im „Inneren Planungsbereich“ bzw. innerhalb der GEE 1-3 und SO 1-5 auf Vorhaben der Schutzstufe 1 werden die zukünftigen Handlungsmöglichkeiten auf die Realisierung nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sowie auf Umbauten schutzbedürftiger Vorhaben im Bestand begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass im „Inneren Planungsbereich“ künftig ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen/Vorhaben i.S.d. Seveso-III-Richtlinie bzw. des StEK 2019 (Stufe 1 - kein Schutzstatus) umgesetzt werden können.

Mit dieser maßvollen Einschränkung sollen die nachteiligen Folgen eines möglichen Störfalls vermieden bzw. verringert werden; das Gefährdungspotenzial innerhalb dieses Inneren Planungsbereiches soll sich künftig nicht erhöhen. Die gewählten Regelungen für die Baugebiete GEE 1-3 sowie SO 1-5 tragen den Schutzziele der Seveso-III-Richtlinie angemessen und inhaltlich nachvollziehbar Rechnung.

Diese Einschränkung bedeutet kein grundsätzliches Nutzungsverbot für Immobilien oder Grundstücke und ist deshalb nicht einem enteignungsgleichen Eingriff gleichzusetzen. Die bestehende Genehmigungslage und der Bestandsschutz bleiben unberührt, es werden ledig-

lich bisher nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der GEE 1-3 und SO 1-5 auf Vorhaben der Stufe 1 eingeschränkt.

Die vorab erläuterten Regelungen zur (Un-)Zulässigkeit von Grundstücks- bzw. Gebäude- Nutzungen stehen mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur legitimen Einschränkung der Eigentumsnutzung durch öffentliches Recht im Einklang und stellen deshalb weder eine unverhältnismäßige Einschränkung noch eine Wertminderung für die Grundstückseigentümer innerhalb des Inneren Planungsbereiches dar.

5.2.2 Baugebiete innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 4

Das Baugebiet GEE befindet sich innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“, innerhalb dessen nach dem StEK 2019 künftig Nutzungen der Schutzstufen 1-2 (kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie und normaler Schutzstatus) vorgesehen sind (Festsetzung Nr. 1.1.6 sowie Kap. 5.1.1). Im Gegensatz zu der Stufe 1 sind innerhalb der Stufe 2 (normaler Schutzstatus) auch kleinteilige öffentliche Nutzungen zulässig, die der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen.

Das Baugebiet GEE 4 ist derzeit überwiegend nicht bebaut. Im Norden wird ein Teil von dem bestehenden Autohaus „Bauer“ von dem Baugebiet GEE 4 erfasst. Bei dem Autohaus handelt es sich je nach Art der vorhandenen Teilnutzung entweder um die Nutzung der Stufe 1 (z. B. Betriebsräume und Werkstätten) oder um die Nutzungen der Stufe 2 (Ausstellungsräume). Somit wird durch die vorgenommene Regelung zur Begrenzung der Nutzungen auf die Stufe 1 und 2 des StEK zu keinen Einschränkungen der bestehenden Nutzungen führen.

Für den unbebauten Bereich bringt der Bebauungsplan Vorteile, indem die derzeitige Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB zum Bauland für nicht störende gewerbliche Nutzungen entwickelt wird.

Die gewählten Festsetzungen für GEE 4 wurden einer rechtlichen Prüfung durch einen Fachanwalt für öffentliches Baurecht unterzogen.

Mischgebiete (MI) 1-4

Die Mischgebiete 1-4 liegen ebenfalls innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“, für das gemäß dem StEK die Nutzungen der Stufe 1-2 (kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie/normaler Schutzstatus) vorgesehen sind. Bei diesen Baugebieten handelt es sich überwiegend um bebaute Gebiete, die durch bestehende Wohnnutzung sowie gemischte Nutzungen geprägt sind.

Um die Vereinbarkeit mit dem StEK 2019, bzw. den Stufen 1 und 2 erreichen zu können, wurden zahlreiche Einzelfestsetzungen getroffen, die die zulässigen Nutzungen entweder einschränken oder ausschließen. Dazu gehört der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben (Festsetzung Nr. 1.3.2), der Vergnügungsstätten (Festsetzung Nr. 1.3.3) sowie aller Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Festsetzung Nr. 1.3.4). Eingeschränkt werden bestimmte zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften (Festsetzung Nr. 1.3.5) sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Festsetzung Nr. 1.3.6). Bezüglich der Wohnnutzung soll diese nur ab dem 1. Obergeschoss (Festsetzung Nr. 1.3.7) möglich sein und auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude (Festsetzung Nr. 1.3.8) begrenzt werden.

Diese Regelungen stellen sicher, dass die Ziele des StEK 2019 eingehalten werden und nur die Nutzungen der Stufen 1-2 zukünftig zulässig sind. Eine konkrete Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf die Stufe 1-2 (wie bei den GEE 1-4) ist aufgrund der rechtlichen Bedenken bezüglich der Gewährung der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebietes leider nicht möglich. Die Festsetzung anderer Baugebiete kommen aus unterschiedlichen Gründen ebenfalls nicht in Frage (siehe Kap. 5.1.3).

Die gewählten Festsetzungen für MI 1-4 wurden einer rechtlichen Prüfung durch einen Fachanwalt für öffentliches Baurecht unterzogen.

Allgemeine Wohngebiete (WA) 1-2

Die beiden WA Gebiete liegen ebenfalls vollständig innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“, der gemäß dem StEK 2019 nur die Nutzungen der Stufen 1-2 ermöglicht. Andere schutzbedürftige Nutzungen sollen in solchen Lagen aufgrund der Nähe zum Betriebsbereich nicht möglich sein und sind mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Wesseling für diese Bereiche nicht vereinbar.

Um die in einem WA-Gebiet zulässigen Nutzungen auf die Nutzungen der Stufen 1-2 des StEK 2019 zu begrenzen, wurden vergleichbar mit den Regelungen zu den MI-Gebieten zahlreiche Einschränkungen bei den zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen vorgenommen.

Es wurden nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 1.4.2). Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein (Festsetzung Nr. 1.4.3) und Anlagen für Verwaltungen dagegen vollständig ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 1.4.4). Außerdem soll die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 1 Wohnung pro Gebäude begrenzt werden (Festsetzung Nr. 1.4.5).

Mit diesen differenzierten Regelungen können die Ziele des StEK 2019 umgesetzt und die zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen auf die Nutzungen der Stufe 1-2 begrenzt werden (siehe Kap. 5.1.4).

Die gewählten Festsetzungen für WA 1-2 wurden einer rechtlichen Prüfung durch einen Fachanwalt für öffentliches Baurecht unterzogen.

Nachfolgende, hinreichend gewichtige städtebauliche und sozioökonomische Belange wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und sprechen für die im Bebauungsplan Nr. 1/137 vorgesehenen textlichen Festsetzungen für die Baugebiete GEE 4, MI 1-4 sowie WA 1-2, die innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ des StEK 2019 liegen:

a) Historisch gewachsene Gemengelage Stadt/Industrie

Innerhalb des mit 2.750 m ermittelten aSa des Betriebsbereiches Evonik 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, die Stadtbahntrasse selbst und die Autobahn BAB 555 innerhalb des 2.750 m-aSa.

Diese Bestandsnutzungen sind als schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie/§ 50 BImSchG zu bewerten.

Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb des aSa des Betriebsbereiches Evonik 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 des abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiches realisierbar ist. Außerdem sind im Norden der Stadt Wesseling noch weitere abstandsrelevante Betriebsbereiche ansässig, die ebenfalls nicht verlagert werden können.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ ist nicht von einem weiteren Heranrücken schutzbedürftiger Gebiete bzw. Vorhaben an den Betriebsbereich Evonik auszugehen, da geeignete Regelungen getroffen werden, um die Entwicklung der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung auf den derzeitigen Genehmigungsstand einzuschränken und eine Neuansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend den Zielen des StEK 2019 zu vermeiden. Es werden bestehende Strukturen überplant, eine neue Gemengelage wird somit nicht geschaffen.

b) Beurteilung der Verträglichkeit der Festsetzungen zur den Baugebieten GEe 4, MI 1-4 und WA 1-2 des Bebauungsplanes Nr. 1/137 innerhalb der aSa der Betriebsbereiche Evonik und TRV

Bei den Baugebieten GEe 4, MI 1-4 und WA 1-2 handelt es sich um Bereiche mit bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019. Den höchstrichterlichen Vorgaben, dass durch diesen Bebauungsplan kein engeres Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den Betriebsbereich erfolgen und keine erstmalige Gemengelage entstehen darf, wird in vollem Umfang entsprochen.

Anlagenspezifische Faktoren

Hinsichtlich der detaillierten Beschreibung der relevanten Betriebsbereiche der Evonik und TRV, der Stoff- und Gefahrenpotenziale und der anlagenspezifischen Faktoren und Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände wird auf das TÜV-Gutachten (12/2015) verwiesen.

Der sehr große aSa des Betriebsbereiches Evonik (2.750 m) beruht auf dem Referenzstoff Acrolein. Der Stoff stellt im Betriebsbereich Evonik Wesseling 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 Sicherheitsabstand (aSa) mit 2.750 m ermittelt. Derzeit bestehen Pläne den Einsatz vom Stoff Acrolein so zu verringern, dass der aSa auf eine Größe von ca. 1.000 m reduziert wird. Ein entsprechender BImSch-Antrag wurde bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

Durch die getroffenen Festsetzungen mit der Einschränkung bzw. dem vollständigen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzungen wird sichergestellt, dass ein angemessener Abstand zu dem Betriebsbereich der Firma Evonik eingehalten wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der aSa entweder keine Entwicklungspotenziale erhalten, oder nur solche, die mit dem StEK 2019 vereinbar sind. Das StEK 2019 wurde in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Betriebsbereichen erarbeitet. Die Betriebsbereiche haben der vorgeschlagenen Gliederung der schutzbedürftigen Nutzungen in die vier Planungsreiche zugestimmt.

Da mit zunehmender Entfernung zu den Störfallanlagen die Auswirkungen eines „Dennoch-Störfalls“ abnehmen, ist davon auszugehen, dass es durch den BP Nr. 1/137 nicht zu einer relevanten Zunahme des Sicherheitsrisikos bzw. der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Einschränkungen der bestehen Betriebsbereiche hervorgerufen. Ergänzende Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorhabensspezifische Faktoren

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

Eine genaue Berechnung der zeitgleich anwesenden Personen innerhalb der Baugebiete GEe 4, MI 1-4 und WA 1-2 ist nicht möglich; bei den Baugebieten handelt es sich überwiegend um bestehende Wohnquartiere zum Teil mit gemischten Nutzungen, die im Rahmen des Üblichen genutzt werden. Die Größenordnung der gleichzeitig anwesenden Personen ergibt sich aus der Anzahl der genehmigten Gebäude bzw. Wohnungen. Da es sich eher um einen locker bebauten Bereich mit Ein-/Mehrfamilienhäusern und wenigen Geschosswohnbauten handelt, ist die Anzahl der gleichzeitig anwesenden Personen mit dem Durchschnitt der Wohnbevölkerung (einschließlich Besucher) der sonstigen Wesseling Gebiete vergleichbar. Publikumsintensive öffentliche Nutzungen sind nicht vorhanden, daher ist weder von einer relevanten Zunahme der Einwohnerzahl noch der Besucherzahl durch die Planung auszugehen; es handelt sich im Wesentlichen um die bereits vorhandene Wohnbevölkerung. Lediglich kleinteilige Baulücken werden zukünftig noch bebaubar sein. Das Ziel der Stadt Wesseling ist dabei die Bebaubarkeit insbesondere auf nicht schutzbedürftige gewerbliche Nutzungen zu lenken. Schutzbedürftige Nutzungen werden durch die Regelungen im Bauungsplan auf die Stufen 1-2 des StEK beschränkt. Somit werden zahlreiche schutzbedürftige Nutzungen mit einem großen Betroffenenkreis ausgeschlossen.

2) *Personendichte und Einzelgruppenstärke*

Es ist von einer wohn- und mischgebietstypischen Personendichte und Einzelgruppenstärke auszugehen. Öffentliche Nutzungen werden auf die Versorgung des jeweiligen Gebietes beschränkt.

3) *Ganztägige oder zeitlich begrenzte Nutzung*

Das Wohnen ist dadurch gekennzeichnet, dass zu den Tageszeiten viele Erwachsene berufstätig sowie Kinder und Jugendliche in Kindertageseinrichtungen oder in Schulen sind. Daher ist innerhalb der betroffenen Baugebiete von einem Aufenthalt von Personen eher in den Nachmittagsstunden sowie in den Abend- und Nachtstunden auszugehen. Mit einer Zunahme an Homeofficemöglichkeiten in den letzten Jahren kann davon ausgegangen werden, dass auch tagsüber sich mehr Menschen im Plangebiet aufhalten. Gewerbliche Nutzungen werden ebenfalls eher tagsüber nachgefragt.

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

Personen mit Mobilitätseinschränkungen dürften entsprechend ihrem Anteil an der Allgemeinbevölkerung anzutreffen sein, so dass von einer durchschnittlichen Schutzbedürftigkeit auszugehen ist. Gleiches gilt für die vorgenannten, besonders empfindlich eingestufte Personengruppen. Besonders schutzbedürftige Nutzungen sind der Schutzstufe 4 des StEK zugeordnet. Die Schutzstufe 4 ist in den Baugebieten GEe 4, MI 1-4 sowie WA 1-2 nicht zulässig.

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

Die Nutzungen innerhalb der Baugebiete WA 1-2 sind überwiegend dem privaten Bereich zuzuordnen. Die gewerblichen und gemischten Nutzungen in GEe 4 und MI 1-4 sind dem beruflichen Bereich zuzuordnen.

6) *Typische Nutzungssituation*

Innerhalb der MI 1-4 sowie WA 1-2 ist eine wohnspezifische und zum Teil mischgebietstypische Nutzungssituation zu erwarten. Im GEe 4 ist mit einer gewerblichen bzw. beruflichen Nutzungssituation zu rechnen.

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

Entsprechend der Nutzungsart ist in gewissem Umfang mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass Kleinkinder/jüngere Kinder innerhalb der Wohngebäude von Erwachsenen beaufsichtigt und begleitet werden. Es bestehen zwei Spielplätze, ein privater an der Josef-Zimmermann-Straße und ein öffentlicher am Grünerweg/Nordstraße. Die beiden Spielplätze dienen lediglich der Versorgung des jeweiligen Gebietes und haben keine großräumige Anziehungswirkung.

8) *Art und Dauer des Publikumsverkehrs*

Zusätzlicher Publikumsverkehr ist nicht zu erwarten, da entsprechend der Stufe 2 nur die öffentlich genutzten Einrichtungen zulässig sind, die der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen. Von einem Publikumsverkehr außerhalb des Plangebietes ist nicht auszugehen. Es ist von typischen Besucherzahlen in Wohngebieten und für nicht störende gewerbliche Nutzungen auszugehen.

9) *Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden*

Es ist grundsätzlich von ortskundigen Personen, die im Gebiet wohnen oder arbeiten, auszugehen. Die wenigen nicht ortskundigen Besucher können im eventuellen Alarmierungsfall durch die ortskundigen Bewohner leicht hinsichtlich des richtigen Verhaltens angewiesen und begleitet werden können.

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

Anhand der Lage der Baugebiete GEe 4, MI 1-4 sowie WA 1-2 ist dieser Aspekt als gut zu beurteilen. In einer Entfernung von ca. 1.000 m befinden sich das Dreifaltigkeitskrankenhaus Wesseling (Konrad-Adenauer-Straße) mit kompletter medizinischer Versorgung. Die Feuerwache Wesseling (Kronenweg) befindet sich derzeit in einer Entfernung von ca. 1.500 m. Es ist geplant die Feuerwache an den Standort Hubertusstraße (Entfernung ca. 800 m) zu verlegen. Die entsprechenden politischen Beschlüsse wurden im Herbst 2021 gefällt. Im Alarmierungsfall ist somit von einer kurzfristigen ersten Hilfe und medizinischen Versorgung auszugehen.

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/Feuerwehr Wesseling abrufbar und wird den Baugenehmigungen der Stadt Wesseling beigelegt. Die bestehenden Informations- und Alarmierungsmöglichkeiten für die Wesseling Wohnbevölkerung sind daher als sehr gut einzuschätzen.

Zusammenfassung und Ergebnis der Konfliktbewältigung

Im Ergebnis der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die störfallrechtlichen Belange des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie durch die Umsetzung der Planungsinhalte des StEK 2019 in differenzierte textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/137 zur Zulässigkeit nicht schutzbedürftiger bzw. schutzbedürftiger Nutzungen/Vorhaben in den Baugebieten GEe, SO, MI und WA sachgerecht und inhaltlich nachvollziehbar berücksichtigt. Die innerhalb der GEe 4, MI 1-4 und WA 1-2 Gebiete mögliche, geringfügige Bestandsergänzung durch schutzbedürftige Nutzungen/Vorhaben der Schutzstufe 2 ist anhand der dafürsprechenden städtebaulichen Belange sowie der privaten Belange der Eigentümer*innen in Anbetracht der Lage im „Mittleren Planungsbereich“ vertretbar. Für die Baugebiete GEe 1-3 sowie SO 1-5 werden die schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen. In diesen Bereichen ist entsprechend dem StEK nur die Nutzungen der Stufe 1 zulässig. Die Ausübung der bestehenden Nutzungen ist im Rahmen der vorhandenen Baugenehmigung jedoch weiterhin möglich.

5.3 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 maximalen Gebäudehöhe (GH) geregelt werden. Die festgesetzte bauliche Dichte sowie die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet orientieren sich an der Bestandssituation und sollen einheitliche Obergrenzen für die Neubauten auf untergenutzten Grundstücken oder Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand bieten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Gebietsart gemäß BauNVO	GRZ I (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	GRZ II (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	GFZ
GEE 1, 2, 3	0,8	0,8	2,4
GEE 4	0,6	0,7	1,8
SO 1, 2, 3, 4, 5	0,6	0,7	1,2
MI 1, 2, 3, 4	0,6	0,7	1,2
WA 1	0,4 (0,5*)	0,6 (0,7*)	0,8
WA 2	0,6	0,7	1,2

* Sonderregelung für Grundstücke ohne seitlichen Grenzabstand (Reihenmittelhäuser) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1.

Bei den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1-3 orientieren sich die Regelungen bezüglich der GRZ und GFZ an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO. Damit sollen diese Baugebiete Entwicklungsmöglichkeiten für klassische Gewerbegebiete erhalten.

Das Baugebiet GEE 4 stellt den Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und den Wohngebieten im Süden dar und ist überwiegend durch nicht störende gewerbliche Nutzungen geprägt. Grundsätzlich sollte dieses Baugebiet ursprünglich als Mischgebiete entwickelt werden, konnte jedoch aufgrund der Vorgaben des StEK 2019 (insbesondere Regelungen bezüglich Wohnen) nicht als solches umgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung für die Gewerbebetriebe wurde jedoch so eingeschränkt, dass nur die mischgebietstypischen Betriebe zulässig sind. Daher sollen auch beim Maß der baulichen Nutzungen (GRZ und GFZ) die Vorgaben für Mischgebiete übernommen werden.

Das Gleiche gilt auch für die Regelungen der SO 1-5, für die ursprünglich ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Dies wurde allerdings nach der Beratung durch eine Rechtsanwaltskanzlei aufgrund der Vorgaben des StEK 2019 als problematisch bewertet. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) soll jedoch weiterhin die Regelungen für Mischgebiete widerspiegeln und damit der Zielsetzung der Stadt Wesseling für diese Bereiche entsprechen.

Für die MI 1-4 orientiert sich die Festsetzung für GRZ und GFZ an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO. Dies entspricht einer klassischen Situation innerhalb der gemischten Baugebiete.

Für die Baugebiete GEE 4, MI 1-4 und SO 1-5 wurden für die GRZ II (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB) abweichende Regelungen getroffen. So wären gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in diesen Gebieten eine GRZ II von maximal 0,8 möglich. Dies würde dem Versiegelungsgrad in einem klassischen Gewerbegebiet entsprechen. Um einer unnötigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, das Schutzgut Boden im höheren Maße zu bewahren und auf die aktuellen klimatischen Veränderungen zu reagieren, soll die GRZ II auf einen Wert von max. 0,7 begrenzt werden. Dieser Wert liegt unter dem maximal möglichen Wert gemäß der gesetzlichen Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und soll überwiegend der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) dienen. Gleichzeitig wird dadurch ein höherer Anteil an Grünflächen im Plangebiet angestrebt.

Im WA 1 orientieren sich die festgesetzten Werte der GRZ an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO und entsprechen somit denen der klassischen Wohngebiete. Die Erfahrung der Baugenehmigungspraxis zeigt, dass die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Reihenmittelhäuser aufgrund des fehlenden seitlichen Grenzabstandes oft nicht eingehalten werden können. Diese Grundstücke sind jedoch für die Eigentumbildung bestimmter Bevölkerungsgruppen von großer Bedeutung. Daher sollen für solche Baustrukturen ausnahmsweise eine höhere GRZ I von 0,5 und GRZ II von 0,7 festgesetzt werden. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass auch Reihenhäuser mit kleineren Grundstücken ohne Verstöße gegen die Regelungen des Bebauungsplanes realisiert werden können.

Die Wohngebiete WA 2 stellen überwiegend historisch geprägte Wohngebiete mit kleinteiligen aneinanderggebauten Gebäudestrukturen ohne Grenzabstände und oft ohne Vorgärten dar. Diese Besonderheit soll in diesem Bebauungsplan erhalten und dadurch den Eigentümern eine Weiternutzung bzw. Modernisierung der Gebäude im bestehenden Umgang ermöglicht werden. Daher wurde es erforderlich, eine höhere GRZ und GFZ festzusetzen, als es die BauNVO vorsieht und in klassischen Wohngebieten üblich ist. Im WA 2 soll daher die GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Um jedoch den Versiegelungsgrad der Grundstücke einzuschränken, soll die GRZ II nur bis max. 0,7 überschritten werden dürfen. Dieser Wert liegt unter dem maximal möglichen Wert gemäß der gesetzlichen Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und soll überwiegend der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) dienen. Gleichzeitig wird dadurch ein höherer Anteil an Grünflächen und damit mehr Wohnqualität im WA 2 Gebiet angestrebt.

Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Situation gesichert und einige gebietstypische Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Gebietsart gemäß BauNVO	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe in Metern (GH)
GEE 1	III/IV	12/17 m
GEE 2, 3, 4	III	12 m
SO 1, 2, 3, 4, 5	II	-
MI 1	II/III	-
MI 2, 3, 4	II	-
WA 1, 2	II	-

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht überwiegend der Bestandssituation und regelt maßvoll die zukünftigen Entwicklungen. Im Bereich der GEE 1-3 soll eine höhere Geschossigkeit (IV und III) als in den sonstigen Gebieten zulässig sein, die eine abschirmende Funktion zwischen der Industrie im Norden und den im Süden anschließenden Gebieten mit einem hohen Wohnanteil übernehmen. Die beiden bestehenden Bürogebäude an der Brühler Straße im Norden von GEE 1 bilden den Eingangsbereich zu diesem Quartier im Nordwesten. Sie wurden als IV geschossige Bürogebäude mit einer GH von ca. 17 m errichtet und sollen in dieser Form zukünftig auch erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten soll zusätzlich zu der Anzahl der Vollgeschosse eine Regelung erfolgen, die eine maximale Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Insbesondere bei den gewerblichen Nutzungen werden öfters höhere Geschosse benötigt, z. B. für Lagerräume, Betriebshallen oder Ähnliches. Dadurch ist die alleinige Regelung über die Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend. Als Bezugshöhe wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche genommen (siehe textliche Fest-

setzung Nr. 2.1.3). Bei einer Höhe von 17 m kann maximal ein viergeschossiges und bei einer Höhe von 12 m ein dreigeschossiges Bürogebäude errichtet werden. Für das GEe 4 wird später ein Bezugspunkt (BP) innerhalb der geplanten Planstraße V2 festgelegt. Dieser BP wird für die Berechnung der GH innerhalb des GEe 4 maßgebend sein. Die Festlegung des BP erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung für die Planstraße V2.

Um das Eindringen von Regenwasser ins Erdgeschoss zu vermeiden, sollte die Eingangshöhe um 0,2 m über dem Bezugspunkt liegen (siehe Textliche Festsetzung 2.1.3). Die maximale Eingangshöhe von 0,3 m über dem Bezugspunkt soll eine gleichmäßige Eingangshöhe über dem Straßenniveau im Plangebiet sichern und dadurch ein einheitliches Ortsbild vermitteln.

Innerhalb der sonstigen Baugebiete SO 1-5, MI 2-4 und WA 1-2 sind derzeit überwiegend zweigeschossige Gebäudestrukturen zu finden. Dies soll auch in Zukunft in dieser Form beibehalten werden. Es finden sich lediglich einige wenige „Hochpunkte“, wie im MI 2 - Römerstraße 116 (III Vollgeschosse), Kölner Straße 65 (V Vollgeschosse), Mühlenweg 4 (III Vollgeschosse) oder im WA 2 - Nordstraße 14, 14 a, 20 (jeweils III Vollgeschosse). Diese „Hochpunkte“ genießen den rechtlichen Bestandsschutz soweit sie über eine rechtsgültige Baugenehmigung verfügen.

Innerhalb des MI 1 entlang der Römerstraße ist die bestehende Bebauung durch 2-3-geschossige Gebäude geprägt. Um diese Strukturen erhalten zu können sollen für diesen Bereich III Vollgeschosse festgesetzt werden.

Aufgrund der heterogenen Gebäudestrukturen im Hinblick auf die Dachform und Dachneigung und damit sehr unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen sollen in den Baugebieten SO 1-5, MI 1-4 und WA 1-2 keine Gebäudehöhen bzw. Trauf-/Firsthöhen festgesetzt werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Geschossigkeit bzw. die mögliche Ausnutzung des Baufeldes bestimmt. Die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist für bestehende Baugebiete meistens ausreichend, da die Geschosshöhe im Wohnungsbau überwiegend einheitlich ist. Mit der ergänzenden gestalterischen Festsetzung zur Einheitlichkeit der Gebäude in den Bereichen mit der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass im Falle eines Neubaus die bestehenden Höhen der angrenzenden Häuser aufgenommen werden. Durch diese Regelung wird ebenfalls die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und an den Bestand angepasst. Zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen ist ein Dachgeschoss (innerhalb eines geneigten Daches) oder ein Staffelgeschoss (bei Flachdächern) zulässig.

Mit der gewählten Regelung zu den Gebäudehöhen und der Geschossigkeit wird sowohl ein einheitliches Ortsbild angestrebt als auch die bestehende erhaltenswerte Struktur gesichert.

5.4 Bauweise

Im Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 1/137 wurden unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Bauweise vorgenommen. Es gibt Bereiche mit einer offenen (o) und geschlossenen (g) Bauweise. Für einige Baugebiete wurde keine Bauweise festgesetzt.

Geschlossene Bauweise (g)

Die Baustrukturen westlich der Römerstraße sind überwiegend durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Um diese Strukturen in dieser Form erhalten zu können und eine ein-

heitliche Regelung für die Baulücken zu treffen, soll für diesen Bereich (teilw. MI 1) eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Durch diese Regelung wird ein einheitliches Ortsbild entlang der Römerstraße angestrebt.

Offene Bauweise (o)

In den Baugebieten SO 1-2 und WA 1 wurde bis heute überwiegend in einer offenen Bauweise in Form von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen gebaut. Diese Bauweise soll auch zukünftig die Bauart in der Umgebung prägen. Dadurch werden ebenfalls die bestehenden Strukturen aufgenommen und fortgeführt. Die einheitliche Bauweise fördert die Entstehung eines geordneten Ortsbildes.

Für das Baugebiet GEe 4 soll im Gegensatz zu den Baugebieten GEe 1-3 (keine Bauweise) eine offene Bauweise festgesetzt werden. Der Bereich von GEe 1 sollte ursprünglich als Mischgebiet entwickelt werden. Dieses Baugebiet war jedoch aufgrund der Regelungen des StEK 2019 rechtlich umstritten. Die ursprünglich angedachten kleinteiligen und eher lockeren Strukturen sollen sich dennoch im Maß der baulichen Nutzung wiederfinden. Durch die offene Bauweise wird angestrebt, dass in diesem Bereich einzelne Baustrukturen entstehen und keine Verbindung zu den angrenzenden Gebäuden über die Grundstücksgrenzen hinweg möglich ist. Das Gleiche gilt auch für den westlichen Bereich des MI 1.

Keine Bauweise

In den GEe 1-3 wird auf die Regelung einer Bauweise verzichtet. Dementsprechend soll in diesen Baugebieten keine bestimmte Bauweise vorgegeben werden. Diese Regelung scheint für eine gewerbliche Nutzung praktisch, da im Vorfeld schwierig festzulegen ist, welche baulichen Strukturen für eine gewerbliche Nutzung erforderlich sind. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird in diesen Bereichen möglichst viel Flexibilität für die zukünftigen und die bereits ansässigen Unternehmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen ermöglicht.

Das Plangebiet umfasst zum Teil Bereiche, die zu einem historischen Ortskern der Stadt Wesseling gehören. Dazu zählt insbesondere die Bebauung der Nordstraße, teilweise Kölner Straße, der Langgasse sowie des Grünweges. Die Gebäudestrukturen in diesen Bereichen sind überwiegend durch kleinteilige, aneinander gebaute Haustypen geprägt. Teilweise finden sich auch Gebäudestrukturen in einer offenen Bauweise wieder. Durch die bestehenden Strukturen ist keine typische Bauweise für diese Bereiche prägend. Um diese besonderen historischen Baustrukturen erhalten zu können, soll für die betroffenen Bereiche keine Bauweise festgesetzt werden. Somit wurde in den folgenden Baugebieten auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet: SO 3, 4, 5, MI 2, 3, 4 und WA 2. In diesen Baugebieten soll bei den konkreten Bauabsichten nach der vorhandenen Bauweise geprüft und diese zukünftig übernommen werden. Bei den Baulücken kann entweder offen oder in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn geschlossen gebaut werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden. Der Bebauungsplan übernimmt die Baukörperstellung der Bestandsbebauung und setzt die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen mit zum Teil geringfügigen oder großzügigen Spielräumen, je nach derzeitiger Ausnutzung der Baugrundstücke fest.

Für den Bereich von historischen Baustrukturen werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass alle in diesen Bereichen vorhandenen Gebäude erhalten werden können. Die Baugrenzen werden dabei überwiegend entlang der Verkehrsflächen gezogen und lassen keine unbebauten Bereiche frei. Lediglich entlang vom Rhein wird ein einheitlicher Streifen von 7 m als nicht überbaubar ausgewiesen. Von der Rheinseite gesehen stellt diese Bauungskante eine prägende Wirkung dar und soll ein einheitliches Ortsbild sichern. Gleichzeitig handelt es sich bei diesem Bereich um ein Überschwemmungsgebiet des Rheins, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Baugrenze entspricht überwiegend dem Verlauf des Überschwemmungsgebiets.

In den Gewerbegebieten werden die Baugrenzen ebenfalls sehr großzügig gefasst, um den Unternehmen möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen.

5.6 Grünflächen

Folgende Grünflächen mit den jeweils unterschiedlichen Zweckbestimmungen werden im Bebauungsplan Nr. 1/137 festgesetzt:

Jüdischer Friedhof

Der jüdische Friedhof an der Ecke Mühlenweg/Römerstraße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Da es sich bei diesem Friedhof um eine denkmalgeschützte Anlage handelt, erfolgt zusätzlich die überlagernde Festsetzung als „Denkmalschutz“ (siehe auch Kap. 5.7).

Spielplatz Grünerweg/Nordstraße

Unmittelbar hinter dem öffentlichen Parkplatz Grünerweg/Nordstraße befindet sich ein öffentlicher Spielplatz für Kinder. Dieser Spielplatz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Es handelt sich dabei um eine einzige öffentliche Spielfläche für die Kinder in diesem Bereich. Ein ehemals öffentlicher Spielplatz im Norden der Josef-Zimmermann-Straße wurde inzwischen an die Firma Evonik veräußert und wird daher nicht mehr als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

Naturerfahrungsräume

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze bzw. an der Grenze zum Rhein werden im Norden und Süden des Plangebietes zwei Grünflächen als „Naturerfahrungsraum“ festgesetzt. Bei diesen Flächen handelt es sich um derzeit bereits schon als Grünflächen angelegte Bereiche, die teilweise öffentliche Grundstücke umfassen und teilweise im Privateigentum sind. Beide Flächen können aufgrund der Topographie und der Lage innerhalb des Überschwemmungsbereiches vom Rhein nicht als Bauland genutzt werden. Aufgrund der derzeitigen Beschaffenheit dieser Flächen mit einem dichten Baumbewuchs eignen sie sich hervorragend als Naturerfahrungsräume für die umliegenden Quartiere und Besucher der Rheinpromenade.

Eine weitere Fläche, die als Naturerfahrungsraum festgesetzt wird, liegt im Norden des Baugebietes „An Den Benden“. Dieser Bereich soll in seinem jetzigen Zustand gesichert werden und übernimmt damit eine abschirmende Funktion zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und dem Wohngebiet im Süden.

Auch entlang der Theodor-Heuss-Straße wird ein Grünstreifen als Naturerfahrungsraum festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um Grünstrukturen entlang der Landesstraße L 300, die gleichzeitig innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m zum Fahrbahnrand)

liegen. Als eine Grünfläche mit einem Strauch- und Baumbewuchs übernimmt diese Grünfläche eine Abschirmfunktion zwischen der Straße und dem Gewerbegebiet und leistet einen positiven Beitrag in Bezug auf die Sicherung von Tier- und Pflanzenwelt.

5.7 Denkmalschutz

Der jüdische Friedhof an der Römerstraße 119 steht seit dem 23.11.1984 unter Denkmalschutz und wird in der Denkmalliste unter der Nr. 9 geführt.

Im Bebauungsplan Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ wird der Jüdische Friedhof als Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) nachrichtlich übernommen. Bei den Planungen am Friedhof oder in seiner Umgebung sind die Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

5.8 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 1/137 werden alle bereits gewidmeten Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplante Erschließung „Planstraße V2“ soll zukünftig ebenfalls als eine öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden und wird daher auch als solche festgesetzt.

Die fußläufigen Verbindungen zwischen der Nordstraße und dem Rhein werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Diese Fußwege verfügen zur Überwindung der vorhabenden Höhenunterschiede über Treppenanlagen und sind daher für die Nutzung als Radwege ungeeignet. Der nördliche Verbindungsabschnitt zwischen der Nordstraße und der Öffgasse wird als eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Aus dem Wohngebiet „Am Bungert“ (WA 1) besteht eine Fuß- und Radverbindung zum Mühlenweg, die ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt wird.

Im Kreuzungsbereich des Grünerweg's und der Nordstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Dieser wird gemäß seiner Nutzung als Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ gesichert.

5.9 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die bestehende Lärmsituation in Bezug auf folgende Lärmquellen:

- Gewerbelärm
- Verkehrslärm
- Fluglärm

zu untersuchen und geeignete Schutzmaßnahmen festsetzen zu können.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

In den GEe 1-4 Gebieten werden als Dachform Flachdächer festgesetzt. Bei den gewerblichen Nutzungen stellt ein Flachdach die klassische Dachform dar. Außerdem eignen sich

Flachdächer für die Nutzung von Solarenergien und für eine Dachbegrünung. Diese werden für die Flachdächer verbindlich festgesetzt. Damit soll ein Beitrag gegen den Klimawandel und zur Klimaanpassung geleistet werden.

In den sonstigen Baugebieten sind unterschiedliche Dachformen vorzufinden, da es sich um bestehende und zum Teil historische Gebäudestrukturen handelt. Damit ist es nicht möglich eine einheitliche Dachform vorzugeben. Durch die Festsetzung zur Einheitlichkeit der Gebäude wird sichergestellt, dass bei Neubauten die Dachform und -neigung sowie First- und Traufhöhen der angrenzenden Gebäude aufgenommen werden.

Einheitlichkeit der Gebäude bei offener Bauweise

Um die Einheitlichkeit der Gebäude und damit ihre städtebauliche Wirkung bei dem Neubau auch nach der erstmaligen Herstellung der Gebäude zu sichern, wird festgesetzt, dass zusammenhängende Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen die gleiche Trauf- und Gebäudehöhe sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen müssen.

Dadurch soll sich die neue Bebauung an den bestehenden Gebäuden orientieren. Es wird ein einheitliches Bild gesichert und die bestehenden Strukturen aufgenommen. Gleichzeitig werden die vorhandenen Bausubstanzen, die eine Besonderheit in diesem Bereich darstellen, bewahrt.

Einfriedungen

Die Regelung bezüglich der Einfriedungen orientiert sich an den üblichen Regelungen der letzten Jahre in Wesseling. Mit dieser Regelung wird angestrebt, dass die öffentlichen Straßenräume durch Heckenpflanzungen und nicht durch unterschiedliche Zaunarten geprägt werden. Falls erwünscht, kann ergänzend ein transparenter Zaun errichtet werden. Für die Hecke soll dabei ausreichend Platz zum Wachsen und für die Pflege der Hecke zur Verfügung stehen. Für die Hecken werden standortgerechte Laubbäume vorgeschrieben, die die einheimische Tier- und Pflanzenwelt unterstützen sollen. Um ein ansprechendes Straßenbild zu erreichen, sollen in den Vorgärten keine Einfriedungen zulässig sein. Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen werden von dieser Regelung ausgeschlossen, da bei den gewerblichen Nutzungen Vorgärten oft als Teil des Betriebes genutzt werden und teilweise einen Einbruchschutz erfordern.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Da die Abfall- und Wertstoffbehälter oft im Vorgarten aufgestellt werden und somit das Straßenbild negativ prägen, wird festgesetzt, dass diese entweder eingehaust oder begrünt werden sollen. Alternativ können die Mülltonnen auch in den Garagen untergebracht werden. Damit wird eine ansprechende Gestaltung des Straßenraumes angestrebt, die sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Vorgarten

Für eine ansprechende Gestaltung des Straßenraumes und somit des Ortsbildes werden Regelungen zu der Begrünung der Vorgärten getroffen. Je nach Bauart des Gebäudes (Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe) sind entweder 50%, 40% oder 20% der Vorgartenfläche zu bepflanzen. Der Bereich des Vorgartens wird in der Festsetzung dabei klar definiert. Diese Regelung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei und verhindert übermäßige Versiegelung der Vorgärten.

Für gewerblich genutzten Grundstücke wird ebenfalls eine Bepflanzung der Vorgärten festgesetzt. Diese beträgt 50 % des Vorgartens. Um ein ansprechendes Ortsbild zu erreichen sind Lager- und Arbeitsflächen im Vorgarten nicht zulässig.

Sonstige Flächen des Vorgartens (wie z. B. Stellplätze oder Zuwegungen) sind wasserdurchlässig zu errichten. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel geleistet.

Werbeanlagen

Für eine einheitliche Gestaltung der Werbeanlagen in den Baugebieten werden Regelungen bezüglich der Größe und der Gesamtfläche für einzelne Werbetafeln getroffen. Dabei sollen in den Gewerbegebieten größere Werbeanlagen als in den SO- und MI-Gebieten zulässig sein, weil in den SO und MI-Gebieten eher kleinere gewerbliche Strukturen entstehen sollen. Für ein ruhiges Ortsbild soll auf leuchtende und blinkende Effekte verzichtet werden. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch eine Werbeanlage oder Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

5.11 Nachrichtliche Übernahme

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Anbaubeschränkungszone

Entlang der Theodor-Heuss-Straße (L 300) verläuft gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW eine 40 m breite Anbaubeschränkungszone. Alle baulichen Anlagen innerhalb dieser Zone bedürfen einer Zustimmung der Straßenbaubehörde. In diesem Fall stellt der Rhein-Erft-Kreis die Straßenbaubehörde dar und ist bei jedem genehmigungspflichtigen Vorhaben zu beteiligen. Die Grenze der Anbaubeschränkungszone wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiet

Entlang des Rheins verläuft ein Überschwemmungsgebiet, das mit einer Verordnung der Bezirksregierung Köln aus 2016 förmlich festgesetzt wurde. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird in den Bebauungsplan Nr. 1/137 nachrichtlich übernommen. Vom Überschwemmungsbereich des Rheins ist der östliche Bereich des Plangebietes entlang des Rheins betroffen.

Denkmalschutz

Der seit 1984 denkmalgeschützte jüdische Friedhof wird nachrichtlich als denkmalgeschütztes Ensemble in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/137 übernommen.

5.12 Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 1/137 vorgetragen. Die Hinweise werden in den Planentwurf aufgenommen. Sie sind bei der Realisierung von Einzelvorhaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Baugenehmigung aufzunehmen.

5.13 Bodenordnung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Für die bestehenden erschlossenen Bereiche ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Für die Umsetzung der geplanten Entwicklung im Bereich „Hinter der Alten Straße“ wird voraussichtlich ein Bodenordnungsverfahren - Umlegung gemäß § 45 ff BauGB erforderlich sein. In diesem Bereich sind die Eigentumsverhältnisse durch eine Vielzahl an Privateigentümern geprägt. Die Stadt Wesseling verfügt in diesem Bereich ebenfalls über einige Grundstücke.

5.14 Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet Nr. 1/137 „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 dieses Bebauungsplanes, entsprechend ihrer Genehmigungslage ohne inhaltliche oder zeitliche Einschränkungen weitergeführt bzw. genutzt werden.

Für neue schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie wurden einschränkende Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass die Ziele des StEK 2019 umgesetzt werden. Dabei wurden abgestufte Festsetzungen getroffen, die zum einen innerhalb des „Inneren Planungsbereiches“ eine Neuansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen komplett ausschließen, zum anderen innerhalb des „Mittleren Planungsbereiches“ deren Zulässigkeit maßvoll eingrenzen.

Für bestehende Nutzungen ergeben sich kaum Auswirkungen, da Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Vorhaben, d.h. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen als Vorhaben der Stufe 1 weiterhin in allen Bereichen entsprechend den Regelungen des jeweiligen Baugebietes weitestgehend möglich bleiben.

Eine uneingeschränkte Ausübung bestehender (baurechtlich genehmigter) Nutzungen sowie eine zeitgemäße Modernisierung von Bestandsbauten werden damit auch zukünftig gewährleistet; die bestehende Genehmigungslage und der Bestandsschutz bleiben unberührt.

Mit dieser maßvollen Einschränkung sollen die nachteiligen Folgen eines möglichen Störfalles vermieden bzw. verringert werden; das Gefährdungspotenzial innerhalb dieses Inneren Planungsbereiches soll sich künftig nicht erhöhen. Die gewählten textlichen Festsetzungen tragen den Schutzziele des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie angemessen Rechnung; die privaten Belange der Eigentümer*innen sowie die öffentlichen, insbesondere störfallrelevanten Belange werden mit den Planungsinhalten des BP Nr. 1/137 sachgerecht und nachvollziehbar berücksichtigt.

Die vorab erläuterten Regelungen zur (Un-)Zulässigkeit von Grundstücks- bzw. Gebäudenutzungen stehen mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur legitimen Einschränkung der Eigentumsnutzung durch öffentliches Recht im Einklang und stellen deshalb weder eine

unverhältnismäßige Einschränkung noch eine Wertminderung für die Grundstückseigentümer innerhalb des Inneren Planungsbereiches dar.

Im Hinblick auf die Ziele und Inhalte des BP Nr. 1/137 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 ist als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) beigefügt.

5.15 Kosten für die Stadt Wesseling

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1/137 „Nördliche Kölner Straße“ erfolgt durch die Stadt Wesseling, Amt 61/Stadtentwicklung. Im Rahmen des Verfahrens ist mit verfahrensbedingten Kosten (Gutachten, Rechtsberatung) zu rechnen.

Bei dem Plangebiet Nr. 1/137 handelt es sich überwiegend um ein Bestandsgebiet, dessen öffentliche Erschließung und Ver-/Entsorgung gegeben ist.

Für die Fläche „Hinter der Alten Straße“ südlich des Autohauses „Bauer“ werden zusätzliche Kosten, wie Erschließungskosten für Straßen und Ver- und Entsorgung sowie Kosten für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich „Hinter der Alten Straße“ auf die Stadt Wesseling hinzukommen.

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.