Sitzungsvorlage Nr.: **149/2022**

Federführender Bereich	Beteiligte Bereiche
Amt für Stadtentwicklung	60

Vorlage für

15.11.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betrifft: (ggf. Anlagen bezeichnen)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/142 "Hubertusstraße/Friedensweg"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter*in	Leiter*in	Datum	60			
		24.10.2022				

Namenszeichen

Co-Dezernent*in	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk

STADT WESSELING
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 149/2022

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 24.10.2022

[X] öffentlich

[ ] nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/142 "Hubertusstraße/Friedensweg"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ gemäß §§1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuleiten.

Sachdarstellung:

Die vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung an der Hubertusstraße (46, 48, 50, 52) mit rund 16 Wohneinheiten soll aufgrund ihrer sanierungsbedürftigen Bausubstanz zurückgebaut und durch attraktive Wohnangebote nach aktuellem Standard ersetzt werden. Durch die geplante Gebäudetypologie erreicht das im baulichen Innenbereich liegende Wohngrundstück eine höhere städtebauliche Dichte als durch die bisherige Zeilenbebauung und verfolgt insoweit das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung gem. § 1a Abs. 2 BauGB, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich zu verringern.

Geplant ist die Errichtung von rund 50 Wohneinheiten in zwei Wohntürmen, die im Erdgeschoss durch die Nutzung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte verbunden sind. Der nördliche Wohnturm ist mit acht Vollgeschossen, der südliche Wohnturm mit fünf Vollgeschossen geplant.

Im Zusammenhang mit dem nördlich des Plangebietes vorhandenen XII – XVII-geschossigen Hochhaus entsteht ein städtebaulicher Übergang zur ansonsten I – III-geschossigen Bebauung im näheren Umfeld. Durch die solitäre Wirkung der Wohntürme wird die nördliche Zufahrt zur Innenstadt bzw. der Stadtraum am Kreisverkehr Hubertusstraße / Mühlenstraße städtebaulich betont.

1. Problem

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Der betroffene Bereich liegt innerhalb angemessener Sicherheitsabstände (Seveso-III-Richtlinie) zweier Betriebsbereiche (Firmen Evonik und TRV). Die angemessenen Sicherheitsabstände wurden in einem gesamtstädtischen Gutachten von der TÜV-Nord ermittelt und betragen bis zu 2.750 m für Evonik und bis zu 2.400 m für TRV. Der tatsächliche Abstand zu der Anlage der Evonik beträgt ca. 1.000 m und zu der Anlage der TRV ca. 1.300 m.

Durch das geplante Vorhaben wird die bauliche Dichte des Bereiches verändert. Die Anzahl der Wohneinheiten wird von derzeit 16 auf ca. 50 erhöht. Die Erhöhung um etwa 34 zusätzliche Wohneinheiten wird einer wohngebietsartigen Größe zugeordnet und stellt somit eine schutzbedürftige Nutzung gemäß Seveso-III-Richtlinie dar. Ergänzend soll eine sechsgruppige Kindertagesstätte entstehen, die ebenfalls eine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lösung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um Planungsrecht für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens auch unter der Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie geschaffen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Abstimmung des Vorhabens mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist die Schaffung von Planungsrecht unumgänglich.

Der Vorhabenträger hat im Oktober 2022 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Planvorhaben innerhalb eines noch zu vereinbarenden Zeitraumes zu realisieren. Die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ soll im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Alternativen

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das vorgesehene Bauvorhaben nicht realisierbar.

4. Finanzielle Auswirkungen

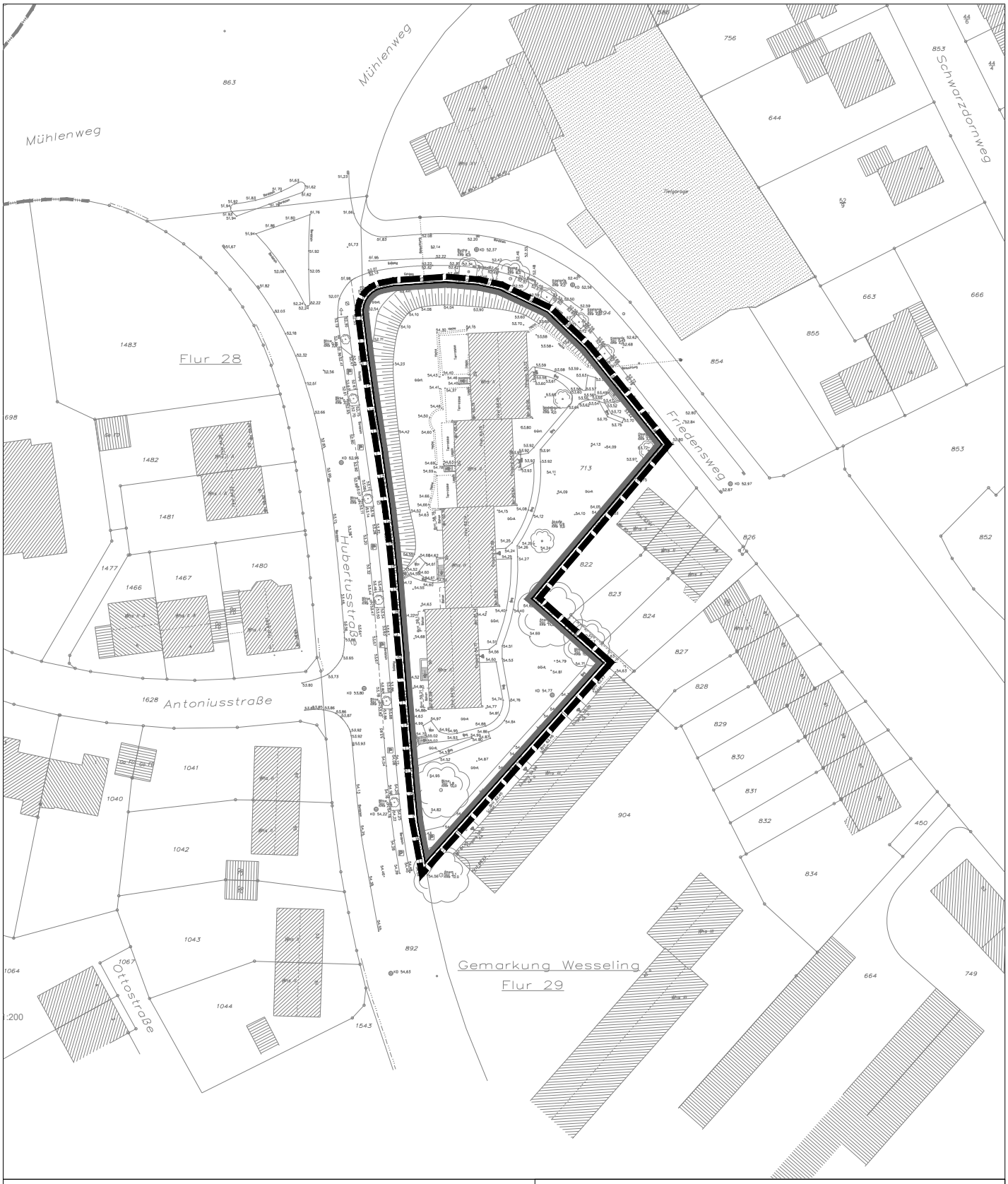
Die Kosten für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ (einschließlich Umweltbericht und erforderliche Gutachten) werden durch den Vorhabenträger getragen.

5. Klimaauswirkungen

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

Anlagen:

- Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“
- Erläuterungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“
- Lageplan



-Ohne Maßstab-

Stadt Wesseling

Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung

wesseling
kommaRhein.com

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/142 "Hubertusstraße/Friedensweg"

Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadtquartier Wesseling GmbH · Karl-Arnold-Straße 3 · 47877 Willich
02154 95 400 990 · info@paschertz.com

Geschäftsführer: Christian Paschertz
Amtsgericht Krefeld · Steuernummer 102/5847/1459
Raiba Kaarst · BIC GENODED1KAA · IBAN DE33 3706 9405 7002 7910 00

Paschertz · Karl-Arnold-Straße 3 · 47877 Willich

Stadt Wesseling
Erster Beigeordneter
Herrn Ohrndorf
Alfons-Müller-Platz
50389 Wesseling

Paschertz

Willich, 25.10.2022

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 BauGB
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 142 „HUBERTUSSTRASSE“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Ohrndorf,

als Eigentümer der Fläche Flurstück 713, Flur 29 in der Gemarkung Wesseling beabsichtigen wir, die vorhandene II-geschossige Wohnbebauung (Hubertusstraße 46, 48, 50, 52) mit rd. 16 Wohneinheiten aufgrund ihrer sanierungsbedürftigen Bausubstanz zurückzubauen und durch attraktive Wohnangebote von rd. 50 Wohneinheiten in zwei Wohntürmen, welche im Erdgeschoss auch die Nutzung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte umfassen, nach aktuellem Standard zu ersetzen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Wesseling-Mitte, südlich des Kreuzungspunktes Hubertusstraße/ Mühlenweg. Die Bundesautobahn BAB 555 verläuft ca. 300 Meter westlich des Plangebietes, die Stadtbahn-Trasse bzw. die Konrad-Adenauer-Straße ca. 300 Meter östlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorentwurf) wird durch die Straßenverkehrsflächen der Hubertusstraße im Westen bzw. des Friedenswegs im Norden bzw. Nordosten begrenzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 142 bezieht die angrenzenden Straßenverkehrsflächen teilweise in den Geltungsbereich mit ein.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorentwurf) umfasst das Flurstück 713, Flur 29 in der Gemarkung Wesseling mit einer Flächengröße von 3.422 m².

Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit öffentlichen Einrichtungen, wie Rathaus und Krankenhaus, liegt nur rd. 1,5 km entfernt. Im gleichen Radius liegen auch Naherholungsmöglichkeiten (Rheinufer, Naherholungsgebiet Entenfang).

Nordwestlich des Friedenswegs befindet sich ein Schulzentrum mit der Albert-Einstein-Realschule, dem Käthe-Kollwitz-Gymnasium sowie der Wilhelm-Busch-Hauptschule. Auch die Goethe-Schule (Grundschule) ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Apostelkirche.

Sowohl der Haltepunkt Wesseling als auch der Haltepunkt Wesseling-Nord der Stadtbahnlinie 16 sind fußläufig in rd. 15 Minuten zu erreichen.

Nördlich des Plangebietes ist der Neubau einer Feuerwache an der Hubertusstraße geplant.

Paschertz

Zur Umsetzung des vorgenannten Vorhabens beantragen wir die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auf die Anlagen wird hingewiesen. Sie wurden dem Stadtplanungsamt bereits per Mail zugesandt.

Wir verpflichten uns, zur Begleitung der Bauleitplanverfahren ein erfahrenes Stadtplanungsbüro in Abstimmung zu beauftragen. Die Inhalte des Bebauungsplans werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend im Einzelnen mit der Stadt Wesseling abgestimmt. Für die notwendigen Fachplanungen bzw. Gutachten werden qualifizierte Fachplanungsbüros eingeschaltet.

Die Kosten für das Verfahren werden von uns als Antragsteller getragen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Paschertz

Anlagen
Lageplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche (VEP/VBP)
Lageplan mit Darstellung des Vorhabens sowie ergänzende Ansichten/Schnitte
Kurzbegründung zum Stand Aufstellungsbeschluss

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/142 „HUBERTUSSTRASSE/FRIEDENSWEG“ in Wesseling

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Erläuterungstext

Stand: 21.10.2022

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

Im Auftrag von
Christian Paschertz, vertreten durch
HADI TEHERANI Consultants Frankfurt GmbH

STADT WESSELING
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF NR. 1/142 – HUBERTUSSTRASSE/FRIEDENSWEG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Erläuterungstext

1. Lage des Plangebietes 3
2. Ziel und Zweck der Planung 4
2.1. Planungsanlass 5
2.2. Planerfordernis 5
2.3. Verfahren 5
3. Planungsvorgaben 5
3.1. Flächennutzungsplan 5
3.2. Angrenzende Bebauungspläne 6
3.3. Seveso-III-Richtlinie/TÜV-Gutachten für das Stadtgebiet Wessling 6
3.4. Städtebauliches Entwicklungskonzept (StEK) der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 7
4. Städtebauliche Auswirkungen 8
5. Umweltbelange 8

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Wesseling-Mitte, südlich des Kreuzungspunktes Hubertusstraße / Mühlenweg. Die Bundesautobahn BAB 555 verläuft ca. 300 Meter westlich des Plangebietes, die Stadtbahn-Trasse bzw. die Konrad-Adenauer-Straße ca. 300 Meter östlich des Plangebietes.

Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorentwurf) bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 1/142 werden durch die Straßenverkehrsflächen der Hubertusstraße im Westen bzw. des Friedenswegs im Norden bzw. Nordosten begrenzt.

Die Geltungsbereiche umfassen das Flurstück 713, Flur 29 in der Gemarkung Wesseling mit einer Flächengröße von 3.422 m².

Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit öffentlichen Einrichtungen, wie Rathaus und Krankenhaus, liegt nur rd. 1,5 km entfernt. Im gleichen Radius liegen auch Naherholungsmöglichkeiten (Rheinufer, Naherholungsgebiet Entenfang).

Nordwestlich des Friedenswegs befindet sich ein Schulzentrum mit der Albert-Einstein-Realschule, dem Käthe-Kollwitz-Gymnasium sowie der Wilhelm-Busch-Hauptschule. Auch die Goethe-Schule (Grundschule) ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Apostelkirche.

Sowohl der Haltepunkt Wesseling als auch der Haltepunkt Wesseling-Nord der Stadtbahnlinie 16 sind fußläufig in rd. 15 Minuten zu erreichen.

Nördlich des Plangebietes ist der Neubau einer Feuerwache an der Hubertusstraße geplant.

Abbildung 1: Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfs Nr. 1/142 – Hubertusstraße/Friedensweg in der ALKIS o. M.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die vorhandene II-geschossige Wohnbebauung (Hubertusstraße 46, 48, 50, 52) mit rund 16 Wohneinheiten soll aufgrund ihrer sanierungsbedürftigen Bausubstanz zurückgebaut werden und durch attraktive Wohnangebote nach aktuellem Standard ersetzt werden. Durch die geplante Gebäudetypologie erreicht das im baulichen Innenbereich liegende Wohngrundstück eine höhere städtebauliche Dichte als durch die bisherige Zeilenbebauung und verfolgt insoweit das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung gem. § 1a Abs. 2 BauGB, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich zu verringern.

Geplant ist die Errichtung von rund 50 Wohneinheiten in zwei Wohntürmen, die im Erdgeschoss durch die Nutzung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte verbunden sind. Der nördliche Wohnturm ist mit acht Vollgeschossen, der südliche Wohnturm mit fünf Vollgeschossen geplant.

Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens. Quelle: Schleicher Weiss Assoziierte

Im Zusammenhang mit dem nördlich des Plangebietes vorhandenen XII – XVII-geschossigen Hochhaus entsteht ein städtebaulicher Übergang zur ansonsten I – III-geschossigen Bebauung im näheren Umfeld. Durch die solitäre Wirkung der Wohntürme wird die nördliche Zufahrt zur Innenstadt bzw. der Stadtraum am Kreisverkehr Hubertusstraße / Mühlenstraße städtebaulich betont.

Abbildung 3: Ansicht Hubertusstraße. Quelle: Schleicher Weiss Assoziierte

Im südlichen Grundstücksbereich wird über die Hubertusstraße die gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Die Hauszugänge (Höhenlage 54,75 m ü. NHN) werden vom Friedensweg über eine gemeinsame Treppen- bzw. Rampenanlage erreicht. Das Straßenniveau liegt im Einmündungsbereich des Friedensweg in die Hubertusstraße bis zu 3 Meter tiefer, so dass hier das Grundstück mit einer Böschung zum Straßenraum abschließt.

Die Außenanlagen werden grundsätzlich als begrünter Freiraum, u. a. als Außengelände der Kindertagesstätte, gestaltet und sollen auch die Attraktivität der angrenzenden Straßenräume aufwerten. Auf den obersten Dachabschlüssen ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und trägt dadurch auch zu einem besseren Kleinklima bei.

Die im Straßenraum vorhandenen Gehölze bleiben grundsätzlich erhalten. Nur im Bereich der Tiefgaragenzufahrt muss mindestens ein Straßenbaum entfallen.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt entfallen auch zwei öffentliche Parkplätze im Straßenraum.

2.1. Planungsanlass

Der Vorhabenträger stellt im August 2022 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 BauGB.

2.2. Planerfordernis

Bisher ist der Geltungsbereich nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Aufgrund der geplanten, höheren städtebaulichen Dichte ergibt sich ein Planerfordernis aus den Anforderungen des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie.

2.3. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren (Normalverfahren) aufgestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz berät in seiner 7. Sitzung am 20.09.2022 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Planungsvorgaben

3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/142 (Vorentwurf) Wohnbauflächen dar. Insoweit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2. Angrenzende Bebauungspläne

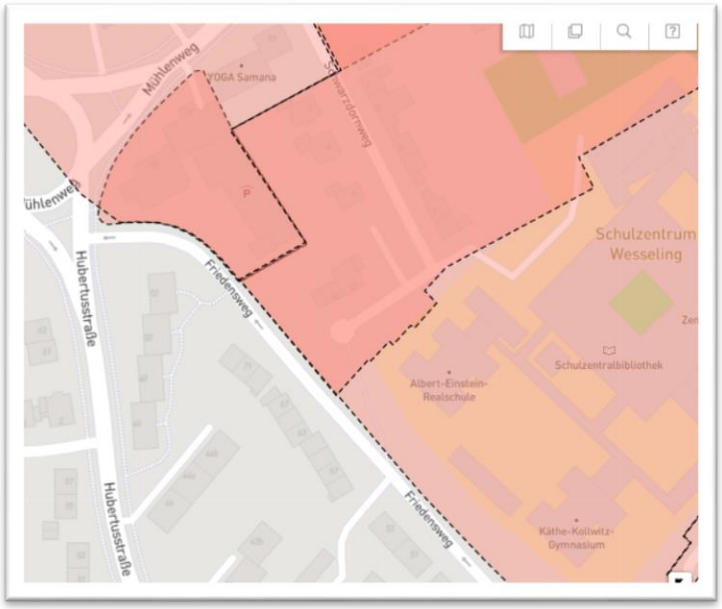


Abbildung 4: Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne. Quelle: Stadt Wesseling.

Der **Bebauungsplan 1/007A „Mühlenweg – Friedensweg“** (bekanntgemacht Dezember 1973), dessen Geltungsbereich den **Bebauungsplan 1/007 „Mühlenweg – Weißdornweg“** (bekanntgemacht Mai 1972) überlagert, setzt den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich als reines Wohngebiet mit einer zwingenden Zahl von 16 (mit eingeschossigem Vorbau), 12 und 10 Vollgeschossen fest. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen (GRZ 0,4; GFZ 1,6) darf in diesem Bereich überschritten werden, um die aus städtebaulichen Gründen zwingende Anzahl an Vollgeschossen errichten zu können. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise und mit Flachdächern zu errichten. Im Kreuzungsbereich ist eine Versorgungsfläche (Trafo) festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist eine Tiefgarage zulässig.

Südlich an den Bebauungsplan 1/007A schließt der **Bebauungsplan 1/026 A „Schulzentrum Wesseling“** (bekanntgemacht Juli 1974) an. Im Anschluss an den Friedensweg ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.3. Seveso-III-Richtlinie/TÜV-Gutachten für das Stadtgebiet Wessling

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 Bebauungsplans Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ 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.

Auch das Plangebiet des BP Nr. 1/142 „Hubertusstraße/Friedensweg“ 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. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/142

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.

3.4. Städtebauliches Entwicklungskonzept (StEK) der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie

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 definiert. 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 5). 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.

Die innerhalb des Plangebietes geplanten, schutzwürdigen Nutzungen (6-gruppige Kindertagesstätte, Wohnnutzung mit rd. 50 Wohneinheiten) liegen innerhalb des „Äußeren Planungsbereichs A“ von Störfallanlagen i. S. von Art. 13 Seveso-III-Richtlinie. Kindergärten und Wohnungsbau werden gem. StEK der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie der Schutzstufe 3 „hoher Schutzstatus“ zugeordnet.

Im Äußeren Planungsbereich A dürfen keine neue Entwicklung, Neuansiedlung bzw. Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen der Stufe 4 (beispielsweise weiterführende Schulen, Krankenhäuser) planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese Nutzungen sind nicht geplant.

Die Art der Nutzung (Wohnen) wird nicht geändert, die städtebauliche Dichte aber deutlich erhöht. Die Konsequenzen aus der Lage innerhalb des „Äußeren Planungsbereichs A“ von Störfallanlagen werden im weiteren Verfahren untersucht und notwendige Regelungen oder Maßnahmen berücksichtigt.

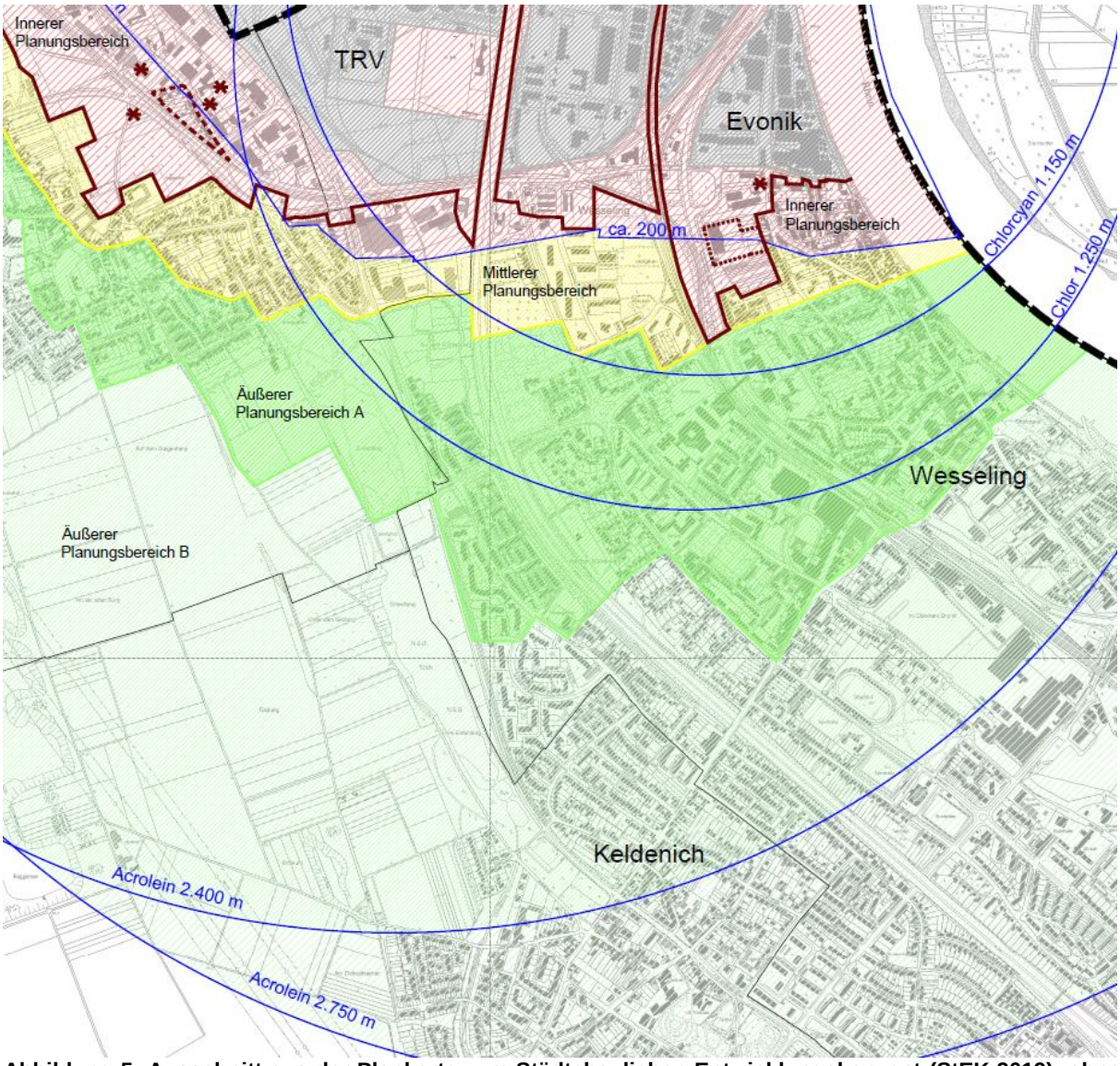


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Plankarte zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (StEK 2019); ohne Maßstab. Quelle: Stadt Wesseling / StEK 2019, Plankarte

4. Städtebauliche Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere hinsichtlich Besonnung und Belichtung sowie der Lärmimmissionen (insbesondere durch Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) im Bereich angrenzender schützenswerter Nutzungen werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Grundlage der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange bilden insbesondere Fachgutachten zu den Themen Artenschutz und Immissionsschutz (hier insbesondere auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm).

Hubertusstrasse 46, Köln-Wesseling

Lageplan M1:500; 05.07.2022

© **SCHLEICHER WEISS** ASSOZIIERTE