



Bebauungsplan Nr. 3/15 „Curiestraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und HINWEISE

Vom Rat der Stadt Wesseling am 20.06.2023 beschlossene Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dient das festgesetzte Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
(§ 9 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Bordelle oder bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige oder solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9, § 9 und § 13 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(§1 Abs. 5 und § 9 BauNVO)

1.2 Gliederung nach KAS-18-Leitfaden

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet weiter wie folgt gegliedert:

Teilflächen GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II - IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit - KAS (2. überarbeitete Fassung November 2010 einschließlich der ersten Ergänzung gemäß dem Beschluss der Kommission für Anlagensicherheit vom 29.11.2018 und der Korrekturen des Leitfadens KAS-18 vom 16.12.2020) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II - IV zuzuordnen sind.

Teilflächen GI 5 und GI 6

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für

Anlagensicherheit - KAS (2. überarbeitete Fassung November 2010 einschließlich der ersten Ergänzung gemäß dem Beschluss der Kommission für Anlagensicherheit vom 29.11.2018 und der Korrekturen des Leitfadens KAS-18 vom 16.12.2020) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III und IV zuzuordnen sind.

1.3 Gliederung nach Abstandserlass NRW

Das Industriegebiet wird auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO weiter wie folgt gegliedert:

Teilfläche GI 1

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I (1.500 m), II (1.000 m), III (700 m) und IV (500 m) (lfd. Nr. 1 bis 80) der Abstandliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 ("Abstandserlass") sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den auf der Teilfläche GI 1 allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Teilflächen GI 2, GI 4 und GI 5

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I (1.500 m), II (1.000 m) und III (700 m) (lfd. Nr. 1 bis 36) der Abstandliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 ("Abstandserlass") sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den auf den Teilflächen GI 2, GI 4 und GI 5 allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Teilflächen GI 3 und GI 6

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I (1.500 m) und II (1.000 m) (lfd. Nr. 1 bis 22) der Abstandliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 ("Abstandserlass") sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den auf den Teilflächen GI 3 und GI 6 allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 49 m ü NHN festgelegt.

2.2 Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Die maximale Gebäude-/Anlagenhöhe im Plangebiet ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Silos dürfen die Bezugspunkthöhe um bis zu 36 m überschreiten. Notwendige Schornsteine sind von der Festsetzung zur Begrenzung der Gebäude-/Anlagenhöhe ausgenommen.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäude-/Anlagenhöhe ausnahmsweise zulässig für:

- notwendige technische Aufbauten um bis zu 5 m auf maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche,
- solartechnische Anlagen um bis zu 2 m.

Oberer Bezugspunkt bei der Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gebäudes oder der Anlage.

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

HINWEISE

Vorschriften und Regelwerke

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen Vorschriften und Regelwerke werden im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wesseling zur Einsicht bereitgehalten. Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit - KAS (2. überarbeitete Fassung November 2010 einschließlich der ersten Ergänzung gemäß dem Beschluss der Kommission für Anlagensicherheit vom 29.11.2018 und der Korrekturen des Leitfadens KAS-18 vom 16.12.2020) kann zudem über die Website der Kommission für Anlagensicherung abgerufen werden. Die Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 ("Abstandserlass") ist ebenfalls über das Internet abrufbar. Dasselbe gilt für sonstige dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften.

Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Sicherheitsabstände wurden durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) ermittelt (TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Fassung 12/2015).

Niederschlagsversickerung, Grundstücksentwässerung

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit eines Grundstücks im Plangebiet hat der Bauherr vorab durch ein Gutachten nachzuweisen, dass der Boden unbelastet ist (gemäß LAGA-Mitteilung 20: Einhaltung Zuordnungswert Z 0) und sich zur Versickerung eignet. Der Nachweis ist der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis, Willy-Brandt-Platz 1, 50124 Bergheim, vorzulegen.

Die Westseite des Plangebiets (westlich der Curiestraße) ist in der Vergangenheit als Kiesabgrabungsfläche genutzt und anschließend wieder verfüllt worden. Die verfüllten Bereiche sind voraussichtlich nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Für eine Kanalanschlussgenehmigung ist das gemäß DIN 1986 Teil 100 Nr. 14.9.3 erforderliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsschutz durch Niederschlagswasser bei Starkregen auf dem Baugrundstück durch den Bauherren nachzuweisen. Grundsätzlich ist der Zufluss aus privaten Grundstücken in die öffentliche Kanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser auf $q_{ges}=6,9 \text{ l/s*ha}$ begrenzt. Nach § 15 Abs. 1c) der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesseling vom 15.12.2021 ist für alle Grundstücke über 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu erstellen. Dieser kann auch für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche unter 800 m² gefordert werden. Die Begrenzung als Maximalabfluss ist unabhängig vom Regenereignis und betrifft auch den Abfluss bei Starkregenereignissen innerhalb der von der DIN 1986 Teil 100 Nr. 14.9.3 gesetzten Bemessungsgrenze. Die Bezugsfläche ist die durch das Entwässerungssystem erfasste bebaubare Grundstücksfläche $A_{e,k}$ ohne Berücksichtigung der angrenzenden Schutzstreifen (MSPE 1 und 2).

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2-stündige Löschvorgänge bereitgestellt. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist durch das jeweilige Unternehmen selbst zu decken.

Es wird keine gesonderte öffentliche Löschwasserrückhaltung geschaffen. Im Brandfall anfallendes nicht-kontaminiertes Löschwasser gelangt künftig im Regelfall in den im Ausbau befindlichen Mischwasserkanal in der Curiestraße. Für Unternehmen, bei denen aufgrund der typischen Betriebstätigkeiten eine Kontaminierung von Löschwasser im Brandfall möglich ist, müssen Einrichtungen zur Löschwasserrückhaltung auf den Betriebsgrundstücken vorgesehen werden.

Hochwasserschutz (Flusshochwasser und Starkregen)

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln für den Rhein, Blatt 95/104 aus 2019, liegt der östliche Teil des Plangebiets in einem Bereich, der bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem} , Jährlichkeit > 100 Jahre) überflutet werden kann. Im Sinne der Hochwasservorsorge wird eine angepasste Bauweise empfohlen. Nähere Informationen finden sich z.B. unter www.flussgebiete.nrw.de.

Das Plangebiet ist gemäß den Starkregengefahrenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ferner durch Überflutungen durch Starkregenereignisse gefährdet (s. https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw). Auch zum Schutz vor Schäden durch Starkregen wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Gewässerschutz

Auf Empfehlung der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises sollte auf Metalldächer, vor allem unbeschichtete, verzichtet werden, da Metalle, die sich aus diesen Dächern lösen, in Kläranlagen nicht zurückgehalten werden können und daher zu einer

Gewässerverschlechterung beitragen. Eine solche Gewässerverschlechterung ist gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie unzulässig.

Dach- und Fassadenbegrünung

Als Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird die Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen. Je nach Ausführungsart können Gründächer und begrünte Fassadenflächen nachweislich zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Gebäude- und Umgebungskühlung beitragen.

Boden

Bei baulichen Eingriffen in den Boden sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“), DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) einzuhalten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so sind die Stadt Wesseling oder der Rhein-Erft-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, Willy-Brandt-Platz 1, 50124 Bergheim, unverzüglich hierüber in Kenntnis zu setzen.

Archäologie

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wesseling oder des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Wenn Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Wesseling oder eine Polizeistelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen und es ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Baugrund, Ausgasungen

Aufgrund der Vornutzung als Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung im Teilbereich westlich der Curiestraße sind die Böden z.T. künstlich verändert und lassen nur eine geringe Tragfähigkeit erwarten. Es ist mit Setzungen und Setzungsunterschieden zu rechnen die vor einer baulichen Nutzung ggf. einer speziellen Verdichtung bedürfen. Der Vorhabenträger sollte den Baugrund vor der Beantragung eines Vorhabens durch ein Baugrundgutachten analysieren und Gründungsmöglichkeiten aufzeigen lassen. Im Vorfeld einer Bebauung ist ferner durch den Vorhabenträger zu untersuchen, ob mögliche Ausgasungen der Verfüllung der Kiesgruben technische Vorkehrungen (z.B. Gasdrainage in Form einer Kiesschicht) erforderlich machen. Die Untersuchung und ggf. weitere erforderliche Maßnahmen sind mit dem Rhein-Erft-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, Willy-Brandt-Platz 1, 50124 Bergheim, vorabzustimmen.

Vermeidung und Ausgleich

Die Durchführung und Sicherung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt durch den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Eigentümern des Plangebiets.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen über die Gewerbebetriebe hinaus und die Beleuchtung des Baustellenbereichs sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten, wandernder Amphibienarten und jagender Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist eine potentielle Ausleuchtung des Baustellenbereichs bzw. der Betriebsflächen möglichst gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte in der Beleuchtungsstärke nur so viel wie nötig erfolgen und in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind möglichst so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt. Es ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse nächtliche Beleuchtung zu verwenden und es ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen mit max. 3000 K). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Gehölzbereiche (MSPE 1, Pappelallee) ist zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für die betriebs- und anlagebedingte Beleuchtung von Außenanlagen oder Außenlagerflächen.

Verbauung von Vogelschutzgläsern

Da bei großflächig verbauten Glasscheiben bzw. Glasfronten von Gewerbebetrieben eine große Gefahr für Vogelschlag besteht, sind hier besondere Maßnahmen durchzuführen. Der Außenreflexionsgrad insbesondere großflächiger Glaselemente ist daher auf max. 15 % zu reduzieren. Zu empfehlen ist diese Reduktion aber für sämtliche Glaselemente. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (vgl. http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf). Für großflächige Verglasungen sind Glasscheiben mit Markierungen der Kategorie „hoch wirksam“ (z.B. ‚Punkte schwarz-orange‘, ‚Punkte schwarz RX‘ oder ‚8,4v// 6 orange vertikal‘) nach RÖSSLER et al. 2012 bzw. SCHMID et al. 2012 zu verwenden. Weitere Hinweise und Herstellerinformationen geben die aktuelleren Folder: „Vogelanprall an Glasflächen“ (WUA Rössler, Doppler 2019, <https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf>) sowie „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“ (Nabu Regionalverband Dresden-Meißen e.V. 2021, https://www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%C3%84UDEsanierung3_kamenzer.pdf).

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2/T. Hierbei handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m pro s².

Gasversorgung

Nach Auskunft der für das Plangebiet zuständigen Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft (GVG) vom 23.07.2019 wird das Plangebiet nicht an das öffentliche Gasversorgungsnetz angebunden. Die (Wärme-)Energieversorgung der einzelnen Unternehmensgrundstücke muss daher auf andere Art und Weise erfolgen.

L 182 Rodenkirchener Straße

Werbeanlagen dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der L 182 Rodenkirchener Straße, nicht errichtet werden (§ 28 Abs.1 StrWG NRW). Werbeanlagen innerhalb der 40 m breiten

Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur L 182 Rodenkirchener Straße bedürfen der gesonderten Zustimmung (§ 25 Abs. 2 StrWG NRW) bzw. Genehmigung (§ 25 Abs. 4 StrWG NRW) durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Jülicher Ring 101-103, 53874 Euskirchen.

Innerhalb der 40 m tiefen Anbaubeschränkungszone ist die Fassadengestaltung von Gebäuden so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 182 Rodenkirchener Straße nicht gefährdet wird.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L182 Rodenkirchener Straße. Von der Straße können Verkehrsemissionen ausgehen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Gemäß § 25 Abs. 5 StrWG ist der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustandegekommen.