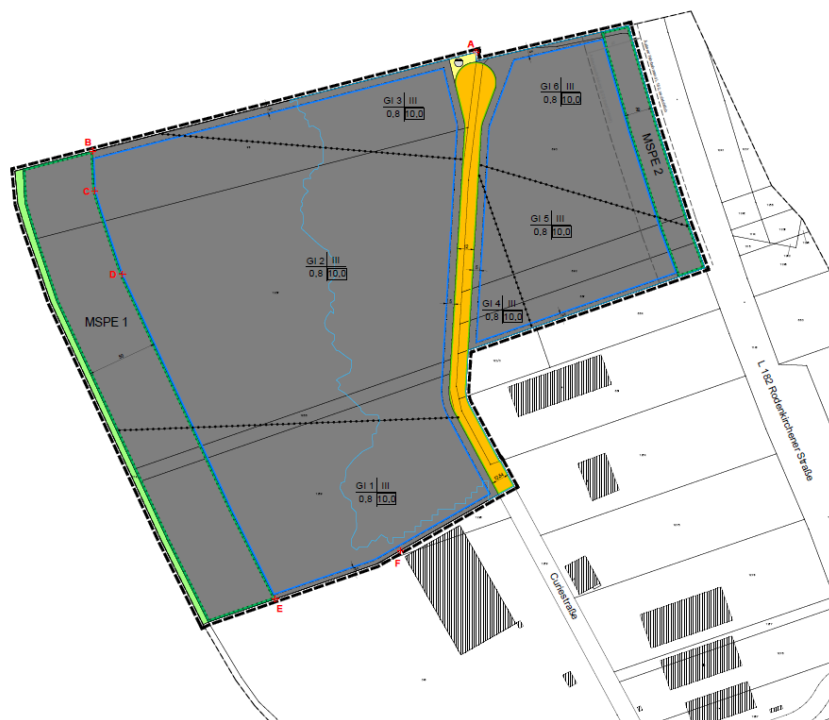




Bebauungsplan Nr. 3/15 „Curiestraße“



Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Zu dem vom Rat der Stadt Wesseling am 20.06.2023 als Satzung beschlossenen
Bebauungsplan

1 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Gegenstand dieser Erklärung ist zum einen die Darlegung, in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben. Zum anderen gibt die zusammenfassende Erklärung Auskunft darüber, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form beschlossen wurde.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ erfolgte im Parallelverfahren zur 40. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplans (FNP) „Curiestraße“.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling am **30.06.2023** in Kraft getreten.

2 Das Plangebiet (Ausgangszustand)

Das ca. 12 ha große, unbebaute Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Berzdorf an der Stadtgrenze zu Köln. Die Westseite, und somit der größte Teil des Plangebiets, besteht aus einer Grünlandbrache mit geringem Gehölzanteil. Im Nordosten des Gebiets befindet sich eine größere ackerbaulich genutzte Fläche. Im Südwesten war bis vor wenigen Jahren ein Betonwerk situiert, das nach der Einstellung des Betriebs bis auf eine schotterartige Flächenbefestigung zurückgebaut worden ist.

3 Ziel der Planung

Mit der Bauleitplanung „Curiestraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industriegebiets geschaffen. Die Planung soll dazu beitragen, die südlich und östlich des Plangebiets vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen in städtebaulich geordneter Art und Weise bis zur nördlichen Stadtgrenze fortzuentwickeln um dem erheblichen Bedarf an gewerblichen und insbesondere industriellen Bauflächen in Wesseling und der Region nachzukommen.

Der Bebauungsplan setzt hierzu „Industriegebiete“ (GI) i.S.v. § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Erschließung der großzügig festgesetzten Baufelder des Gebiets erfolgt über einen Ausbau der Curiestraße, die im B-Plan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 sowie maximal drei zulässige Vollgeschosse begrenzt.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/15 ist eine mehrstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 21.08.2015. Am 20.08.2015 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.02.2023 bis 27.03.2023 durchgeführt. Die Bürgerinnen und Bürger sind im Amtsblatt vom 10.02.2023 über die Offenlage informiert

worden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vorgezogen in der Zeit vom 15.09.2022 bis 21.10.2022.

Auch wenn die Planunterlagen nach der 2. Behörden-Beteiligung nur unwesentlich geändert worden sind, hat parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (22.02.2023 - 27.03.2023) eine erneute, 3. Behördenbeteiligung stattgefunden. Diese erstreckte sich lediglich auf potenziell von den Änderungen betroffene Behörden.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE)“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die Grünlandbrache in diesem Bereich erhalten. Die Abgrenzung orientiert sich am Landschaftsplan 8 des Rhein-Erft-Kreises („Rheinterrassen“), der für den Streifen konkrete Entwicklungsziele enthält. In städtebaulichen Verträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern werden der Erhalt und die Fortentwicklung der Grünlandbrache mit ihren typischen Vegetationsstrukturen gesichert. Die Verträge enthalten zudem Regelungen zum Erhalt und zur Pflege bereits umgesetzter, vorgezogener Artenschutzmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet und dessen Umgebung heimischen Kreuz- und Wechselkröte.

Auch entlang der Ostseite des Plangebiets wird ein Streifen für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Durch Gehölzpflanzungen in diesem Bereich wird eine Eingrünung des neuen Industriegebiets zur L 182 Rodenkirchener Straße erreicht und nachteilige Auswirkungen der Gebietsentwicklung für das Landschaftsbild reduziert. Die Sicherung der Pflanzung erfolgt ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag.

Der Erhalt und die Fortentwicklung der Grünlandbrache im Westen des Plangebiets hat neben positiven Wirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auch Auswirkungen auf die Umweltbelange Luft und Klima, indem die thermische Ausgleichfunktion der Fläche zumindest partiell erhalten werden kann. Durch unterbleibende bauliche Eingriffe auf der MSPE-Fläche kann sich zudem die Regeneration des Bodens mit seinen Funktionen für den Wasser- und Naturhaushalt sowie als Lebensraum für Bodenlebewesen im Verfüllungsbereich der ehemaligen Kiesgrube ungehindert fortsetzen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG liegt und somit unter den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) fällt, wird die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen durch geeignete textliche Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, der über die Lage innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände informiert. Um sicherzustellen, dass sich im Plangebiet selbst nur solche Betriebe ansiedeln, für die der in der Örtlichkeit gegebene Abstand zu bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen wie insbesondere Wohngebieten und öffentlich genutzten Gebäuden angemessen ist, enthält der B-Plan eine räumliche Gliederung nach dem „Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18-Leitfaden).

Abgesehen von der Gliederung nach dem KAS-18-Leitfaden ist das Plangebiet nach dem Abstandserlasse NRW gegliedert. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten einen ausreichenden Abstand künftiger Bauvorhaben im Plangebiet zu Wohngebieten in Bezug auf den

Lärmschutz und die Luftreinhaltung. In einem Lärmgutachten ist ergänzend ermittelt worden, dass industrielle Nutzungen im Plangebiet jedenfalls in einem Tagbetrieb möglich sind.

Das Plangebiet liegt in Bezug auf eine potenzielle Hochwassergefährdung durch den Rhein in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78 b WHG). Die Umgrenzung des Risikogebiets (HQ extrem) ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen worden und stellt eine diesbezügliche Information und Sensibilisierung sicher. Ein textlicher Hinweis bietet weitere Informationen zur Hochwassergefährdung durch den Rhein einerseits sowie durch Starkregenereignisse andererseits.

Das Baugesetzbuch sieht im Zusammenwirken mit den zugehörigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes eine Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der planerischen Abwägung vor. Für den Bebauungsplan „Curiestraße“ erfolgt die Kompensation von Eingriffen überwiegend auf Flächen außerhalb des Plangebiets im Rhein-Erft-Kreis und im Kreis Düren, die demselben Naturraum wie das Plangebiet angehören („Niederrheinische Bucht“). Zur Bereitstellung der Flächen und zur dauerhaften Sicherung der Maßnahmen hat die Stadt einen Vertrag mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ abgeschlossen. Im Plangebiet selbst bzw. der unmittelbaren näheren Umgebung sind zudem folgende, z.T. bereits angeführte Maßnahmen vorgesehen bzw. realisiert, die teilweise auch dem Artenschutz dienen:

- Schaffung von Laich- und Landhabitaten für Kreuz- und Wechselkröte
- Pflanzung und Pflege eines Gehölzstreifens mit einheimischen Gehölzen entlang der Ostseite des Plangebiets/ L 182 Rodenkirchener Straße
- Ergänzung, Pflege und Erhaltung einer freiwachsenden Hecke entlang des Fußwegs an der westlichen Plangebietsgrenze
- Schaffung von Laich- und Landhabitaten für Kreuz- und Wechselkröte auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsfläche

Die Sicherung der Maßnahmen im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung erfolgt durch städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern. In den Verträgen ist ferner die Kostentragung für die externen, durch die Stiftung durchgeführten Maßnahmen geregelt.

Die vorangegangenen Erläuterungen geben einen Überblick, wie Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren Nr. 3/15 „Curiestraße“ berücksichtigt worden sind. Weitere Details sind der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen. Ferner wird auf folgende, im Zuge der Bauleitplanung erarbeitete Gutachten verwiesen:

- Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan, Januar 2017
- Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan, Fortschreibung 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 04.09.2020
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, 30.05.2022

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2015 ist *eine* Stellungnahme eingegangen. In der Stellungnahme wurden Bedenken zu möglichen Emissionen durch die Gebietsentwicklung geäußert. Ferner wurde auf Altlasten im Plangebiet hingewiesen.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wird an dieser Stelle auf das o.g. Lärmgutachten verwiesen, welches aufzeigt, dass eine industriegebietstypische Nutzung des Plangebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vertretbar ist. In dem Gutachten ist auch das Grundstück des Bedenkenträgers als Immissionsort berücksichtigt worden. Wie bereits erwähnt, enthält der Bebauungsplan ferner eine Gliederung des Plangebiets nach dem Abstandserlass NRW.

Der Hinweis auf den Altlastenverdacht ist von der Stadt Wesseling an die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises weitergegeben worden. Diese konnte den Hinweis nicht bestätigen und wies darauf hin, dass die ehemaligen Kiesgrubenflächen auf der Westseite des Plangebiets mit unbelasteten Materialien verfüllt worden seien. Auf Empfehlung der Behörde ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden, dass die Baugrundstücke im Vorfeld einer Bebauung durch die Eigentümer dahingehend untersucht werden sollten, ob mögliche Ausgasungen aus der Verfüllung technische Vorkehrungen (z.B. eine Gasdrainage in Form einer Kiesschicht) erforderlich machen.

Während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs 2023 ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Sofern nicht bereits thematisch im vorangegangenen Kapitel 5 dargelegt, werden nachfolgend weitere umweltrelevante Ergebnisse der Behördenbeteiligung 2015, 2022 und 2023 sowie ihre Berücksichtigung in der Planung angeführt:

Vorgetragener Belang	Berücksichtigung
Bodenschutz	Hinweis zur Einhaltung von § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Bodenschutznormen DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“), DIN 19731 („Bodenbeschaffenheits-Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) im B-Plan; Wiedernutzung einer Brachfläche (ehem. Betonwerk)
Gewässerschutz	s. Ausführungen zum Bodenschutz; Hinweis im B-Plan zu den nachteiligen Wirkungen von Metalldächern auf Grund- und Oberflächengewässer
Immissionsschutz	generell gelten die in den §§ 5 und 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes geregelten Betreiberpflichten für den Betrieb von Anlagen, welche die Anforderungen an den Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren späterer Vorhaben gewährleisten
Bodendenkmalschutz	da ein Großteil des Plangebiets ehemals zur Nassauskiesung genutzt worden ist, besteht ein gestörtes Bodengefüge; falls wider Erwarten archäologische Funde auftreten sollten, sichert ein Hinweis im B-Plan ein gesetzeskonformes Vorgehen
Grund- und Niederschlagswasser; Umgang mit Abwasser	aufgrund der vorangegangenen Nutzung des westlichen Plangebiets zur Nassauskiesung und anschl. Verfüllung ist Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserauffüllung hier nur sehr eingeschränkt möglich; Abwasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal mit Pumpwerk; Hinweis im B-Plan zur Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung, um Niederschlagswasser zurückzuhalten

Energieversorgung	Keine Gasversorgung möglich; entsprechender Hinweis im B-Plan
Erdbebengefährdung	Hinweis zur Erdbebenzone im B-Plan
Verkehr	es ist eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden; Ermittlung des aus dem Plangebiet resultierenden Verkehrsaufkommens und Einschätzung zur weiteren, verträglichen Verteilung im Netz

Eine vollständige Auflistung aller Anregungen aus den Beteiligungen und zugehörige Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ entnommen werden. Die Unterlagen sind im Ratsinformationssystem der Stadt Wesseling zu finden (Sitzung des Rates vom 20.06.2023 über die Seite <https://ratsinfo.wesseling.de/>).

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind verschiedene Varianten der Gebietsentwicklung untersucht worden. So wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans zum Stand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2015 in drei Erschließungsvarianten erarbeitet. Die Varianten umfassten eine Ringerschließung mit einem neuen Anschluss an die L 182 Rodenkirchener Straße sowie zwei Erschließungsvarianten mit einem Ausbau der Curiestraße als Stichstraße. Da eine Ringerschließung vom Straßenbaulastträger der Rodenkirchener Straße aufgrund der geringen Entfernung zwischen der neuen, 2. Anknüpfungsstelle und dem nördlich gelegenen Knotenpunkt L 182/ L 150 Kerkrader Straße nicht mitgetragen worden ist, hat die Stadt Wesseling sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung auf die Erschließung in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage fokussiert.

Anderweitige Planungsalternativen, etwa in Form einer anderen „Art der baulichen Nutzung“, scheiden für das Plangebiet an der Curiestraße vernünftigerweise aus. Die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhandenen industriellen Nutzungen sprechen für eine Arrondierung des Bereichs zu einem Gebiet mit vergleichbarem Nutzungscharakter. Auf diese Weise können Immissionskonflikte, etwa mit dienstleistungsorientierten Gewerbe- oder Büronutzungen, die auf ein ruhigeres, repräsentatives Umfeld angewiesen sind, vermieden werden. Andere Baugebietsarten mit (noch) höherem immissionsschutzrechtlichen Schutzbedarf scheiden bereits aufgrund der peripheren Lage des Plangebiets aus. Außerdem sprechen die Lage des Plangebiets in den angemessenen Sicherheitsabständen von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen sowie die im „Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie“ (Stadt Wesseling 2019b) dargestellte „Nichtheranrückenslinie“ gegen die Ausweisung von Baugebieten, die die Ansiedlung von Wohnnutzungen oder öffentlichen Gebäude ermöglichen.

Weitere Variationen zu den beabsichtigten Festsetzungen könnten beim „Maß der baulichen Nutzung“ oder den „überbaubaren Grundstücksflächen“ vorgesehen werden. Es könnte z.B. eine geringere GRZ als die gemäß § 17 BauNVO höchstmögliche Maßzahl von 0,8 gewählt werden. Auch eine Verkleinerung der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder ist grundsätzlich vorstellbar. Auf diese Weise könnte die Eingriffsintensität in Bezug auf die Umweltgüter, insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, im Plangebiet selbst reduziert werden. Die getroffenen Festsetzungen, die eine höhere Ausnutzbarkeit des Plangebiets ermöglichen, wurden aber bewusst getroffen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage besonders für die Ansiedlung von „grauem“, industriell geprägtem Gewerbe. Flächen, auf denen derartige Nutzungen entwi-

ckelt werden können, sind in der Region rar. Zudem besteht generell eine erhebliche Nutzungskonkurrenz im Hinblick auf Flächen, die sich für eine bauliche Entwicklung eignen. Konkurrierende Nutzungen sind hier insbesondere der Wohnungsbau und der gewerblich-/industrielle Bereich; also Nutzungen, die in einer prosperierenden Region wie dem Kölner Raum in Bezug auf den damit verbundenen Flächenbedarf schon längst an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt sind. Die vergleichsweise hohe (gleichzeitig für ein Industriegebiet übliche) Ausnutzbarkeit ist somit vor dem Hintergrund der Flächenknappheit zu sehen. Sie verhindert, den Flächendruck auf andere Bereiche des Stadtgebiets oder der Region zu erhöhen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die gewählten Festsetzungen zur GRZ und den Baufeldern in einem engen Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen stehen. So sichert der entlang der Westseite festgesetzte ca. 50 m breite Streifen („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ - MSPE 1) zusammen mit vertraglichen Regelungen einen völligen Ausschluss baulicher Nutzungen in diesem Bereich. Bei einem Verzicht auf diese Ausweisung wäre für die künftigen Nutzungen im Plangebiet zwar keine höhere Ausnutzbarkeit als bei einer GRZ von 0,8 gegeben gewesen, über die Verteilung der überbauten und versiegelten Flächen hätten die Unternehmen aber individuell entscheiden können. Dies hätte die Qualität des ökologisch hochwertigen und insbesondere aus Artenschutzgründen erhaltenswerten Streifen parallel zur prägnanten Hangkante u.U. deutlich reduziert.