wesselingkommaRhein.com

74. Änderung des Wesselinger Flächennutzungsplans „Hubertusstraße"

Begründung Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Entwurf

Stand: Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Ziele der Planung**	**4**
2	**Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung**	**6**
3	**Aufstellungsverfahren**	**8**
4	**Übergeordnete Vorgaben, Fach- und Planungsrecht**	**8**
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Ausgangslage	9
4.3	Landschaftsplan	12
5	**Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Wesseling**	**12**
5.1	Seveso-III-Richtlinie/TÜV-Gutachten für das Stadtgebiet Wesseling	12
5.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (StEK 2019)	15
6	**Vorgesehene Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der Flächennutzungsplanänderung**	**19**
6.1	Darstellungen der 74. FNP-Änderung	19
6.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr	19
6.1.2	Gewerbliche Baufläche (G)	21
6.1.3	Gemischte Baufläche (M)	22
6.1.4	Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof	24
6.1.5	Fläche für Wald	25
6.1.6	Fläche für den überörtlichen Verkehr	26
6.2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	26
6.2.1	Hauptversorgungs-/Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)	26
6.2.2	Hochwasserschutz	26
6.2.3	Anbaubeschränkungen entlang der Autobahn 555	27
6.2.4	Störfall-Betriebsbereiche (Seveso-III-Richtlinie)	27
7	**Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB**	**28**
7.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	28
7.2	Begründung der Inanspruchnahme von Wald	28
7.3	Vermeidung und Ausgleich	29
7.4	Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	30

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung 30

9 Flächenbilanz 31

Erstellt durch die Stadt Wesseling
61/Amt für Stadtentwicklung

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Wesseling befasst sich seit einiger Zeit mit Untersuchungen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Hauptfeuerwache Wesseling, da der seit den 1970er-Jahren bestehende Standort am Kronenweg den Anforderungen an eine zeitgemäße Feuer- und Rettungswache baulich und funktional nicht mehr vollumfänglich gerecht werden kann und das Areal keine geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Die Stadt Wesseling ist verantwortlich, für den Brandschutz und die Hilfeleistung den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtungen zu unterhalten. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus dem Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG 2016), das den Gemeinden die Aufgabenträgerschaft für den Brandschutz und die Hilfeleistung als gesetzliche Pflichtaufgabe zuweist (§§ 2, 3 BHKG).

Im Rahmen dessen ist es Aufgabe der Stadt Wesseling, gemeinsam mit der Feuerwehr einen Brandschutzbedarfsplan zu erstellen und fortzuschreiben. Der Brandschutzbedarfsplan beschreibt die Anforderungen und Schutzziele sowie die notwendigen Maßnahmen (Personal, Ausstattung, Standorte) zur Sicherung einer leistungsfähigen Feuerwehr für einen langfristigen Zeitraum. Die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans 2012 ist im Jahr 2020 erfolgt; der Rat der Stadt Wesseling hat die Fortschreibung im Dezember 2020 beschlossen.

Wesentliches Schutzziel des Brandschutzbedarfsplans ist, dass ein möglichst großer Bereich des besiedelten Stadtgebietes Wesseling sowie Objekte mit besonderer brandschutztechnischer Bedeutung (z.B. Industrieanlagen, Krankenhaus, Alten-/Pflegeheime, Hochhäuser) innerhalb einer angemessen kurzen Wegezeit und über geeignete Verkehrswege für die Feuerwehr erreichbar sind (Eintreffzeit der ersten Einsatzgruppe innerhalb von 8 Minuten nach der Alarmierung). Diese Kriterien sind bei der Überprüfung vorhandener und Bewertung potenzieller neuer Standorte für eine Feuer- und Rettungswache von großer Bedeutung.

Weiterhin ist es für die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr relevant, die bisher am Kronenweg vorhandenen Funktionen und Einsatzkräfte in einer zentralen Feuer- und Rettungswache zu bündeln, die den heutigen baulichen, organisatorischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entspricht. Im Hinblick auf die Verfügbarkeit geeigneter Flächen und Wirtschaftlichkeitsaspekte wurden prioritär Grundstücke im Eigentum der Stadt Wesseling in Betracht gezogen.

Anhand dieser Kriterien wurde das Areal an der Hubertusstraße als geeigneter Potenzialstandort für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache in Wesseling vorgeschlagen. Zum einen kann der Standort die relevanten Anforderungen an kurze Wegezeiten und Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege optimal erfüllen. Zum anderen befindet sich die Fläche in städtischem Eigentum und wird zukünftig nicht mehr als Friedhofserweiterungsfläche benötigt, sodass sie bedarfsgerecht entwickelt werden kann.

In den letzten Jahren wurden mehrere Machbarkeitsstudien zur Optimierung/Erweiterung des bisherigen Standortes der Feuerwache am Kronenweg bzw. zur Entwicklung eines potenziellen Neubaustandortes an der Hubertusstraße erarbeitet. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien sowie ergänzender Prüfaufträge wurden dem Rat der Stadt Wesseling in seinen Sitzungen im Juni und Oktober 2021 vorgestellt.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 den Neubau einer Feuer- und Rettungswache an der Hubertusstraße sowie die Einleitung der erforderlichen Projekt- und Bauleitplanungen auf Basis der dem Rat vorgestellten Planungskonzeption beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die dazu notwendigen Schritte einzuleiten.

Da die Potenzialfläche Hubertusstraße planungsrechtlich bisher als Friedhofserweiterungsfläche gesichert ist, kann das Vorhaben mit dem derzeitigen Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Es besteht Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und zur Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) für das geplante Vorhaben.

Die Bauleitplanverfahren zur 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ und zur Aufstellung des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ wurden im November 2021 eingeleitet. Die beiden Aufstellungsbeschlüsse wurden im Dezember 2021 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Wesseling verfolgt mit den vorgenannten Bauleitplanverfahren prioritär das Ziel, das notwendige Planungsrecht für die neue Feuer- und Rettungswache am Standort Hubertusstraße zu schaffen.

In Anbetracht der teilweise veralteten Vorgaben des derzeitigen Planungsrechts sowie der veränderten Planungsziele der Stadt Wesseling für den Bereich zwischen Hubertusstraße und Autobahn A 555 ist es jedoch notwendig, diese Aspekte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) in einem räumlich sinnvollen Zusammenhang zu betrachten und geeignete Darstellungen für die zukünftige Entwicklung dieses Areals zu treffen.

Zudem liegt das Plangebiet der 74. FNP-Änderung vollständig innerhalb der gutachterlich ermittelten, angemessenen Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und unterliegt damit dem Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie. Aufbauend auf dem TÜV-Gutachten, mit dem die angemessenen Sicherheitsabstände der Störfall-Betriebsbereiche für das Stadtgebiet ermittelt wurden, hat die Stadt Wesseling ein gesamtstädtisches Konzept zum Umgang mit der Seveso-Thematik in der Stadtentwicklung und Bauleitplanung erarbeitet.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (StEK) wurde im Juli 2019 beschlossen. Entsprechend dem StEK 2019 erstreckt sich das Plangebiet der 74. FNP-Änderung über drei Planungsbereiche: den „Inneren Planungsbereich“ im Norden, den „Mittleren Planungsbereich“ und den „Äußeren Planungsbereich A“ im Süden. Diesen Planungsbereichen werden differenzierte Schutzstufen und Entwicklungsziele zugeordnet, die als abwägungsrelevante Belange in die Bauleitplanung eingehen.

Ziel der 74. FNP-Änderung ist es, mit der Seveso-III-Richtlinie und dem StEK 2019 konforme Regelungen zur bau- und nutzungsbezogenen Entwicklung des Plangebietes zu erarbeiten und damit die Ziele und Inhalte des StEK 2019 in den Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling umzusetzen. Auf Grund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB werden mit der 74. FNP-Änderung die Grundlagen für die nachfolgende Umsetzung von StEK 2019-konformen Regelungen in die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

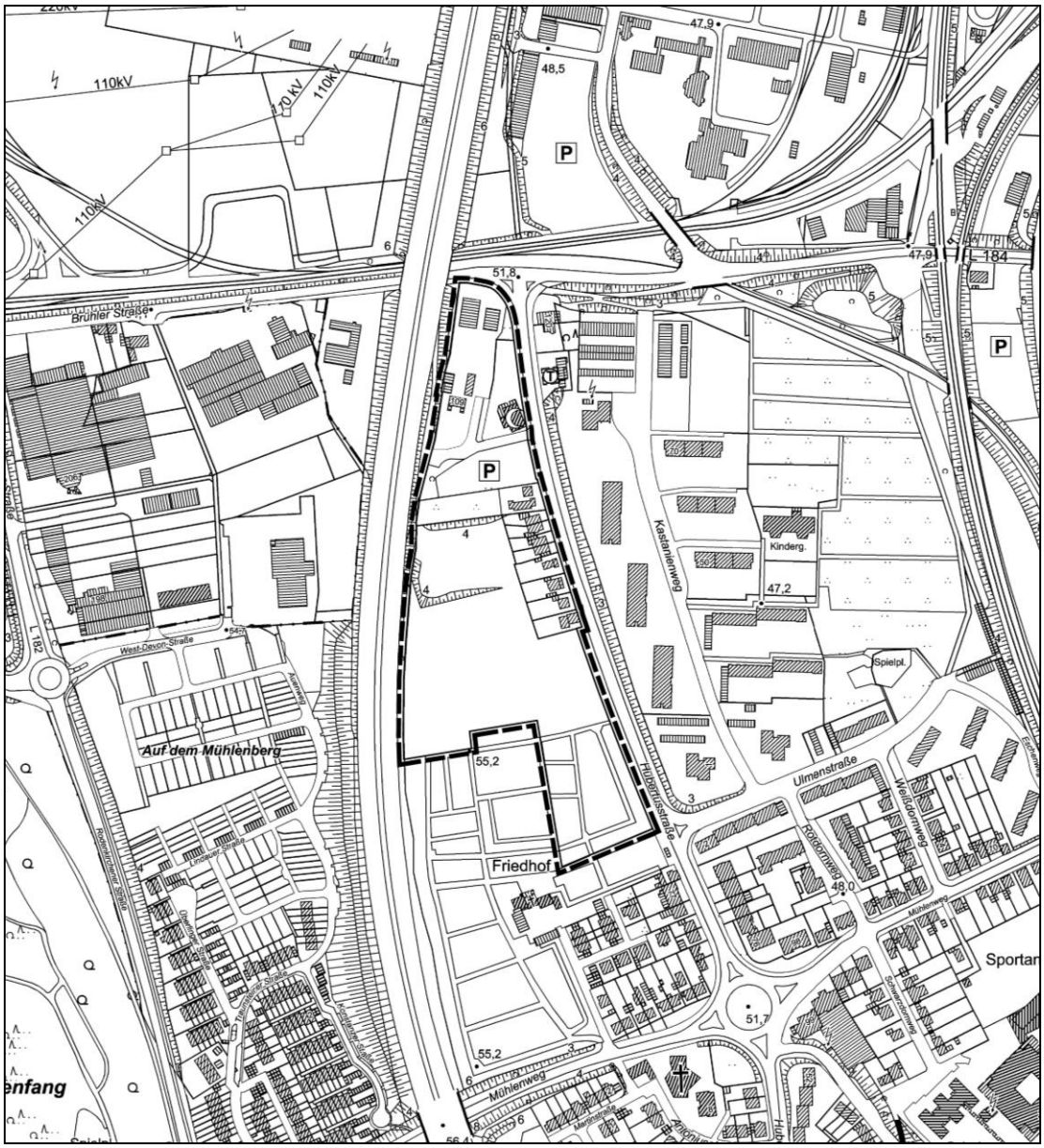
Der Plangeltungsbereich der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ wird demzufolge größer gefasst als der Geltungsbereich des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ umfasst ca. 5,1 ha; das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Ortsteils Wesseling und wird durch die Autobahn A 555 im Westen, die Brühler Straße im Norden, die Hubertusstraße im Osten und die neue Abgrenzung des Friedhofs Hubertusstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Bei dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage, die durch ein dichtes Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen und Baustrukturen gekennzeichnet ist.

Nördlich der Brühler Straße und westlich der A 555 befinden sich Industriegebiete (Chemiebetriebe) sowie das Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße; östlich grenzen vereinzelte Gewerbebetriebe sowie das Wohngebiet Kastanienweg mit 7-12-geschossigen Wohnbauten aus den 1960er-Jahren an die Hubertusstraße an. Die Wohnbauten am Kastanienweg befinden sich in einer Senke und sind durch dichten Gehölzbestand weitestgehend verdeckt. Südlich des Plangebietes schließen der Friedhof Hubertusstraße und Wohngebiete mit überwiegend 2-4-geschossigen Ein-/Mehrfamilienhäusern an.

Das Plangebiet selbst ist ebenfalls durch heterogene Strukturen geprägt; neben einigen Wohn- und Gewerbegebäuden, der Mimar-Sinan-Camii-Moschee und einem Großparkplatz sind im Westen und Süden Grünflächen mit teils dichtem Vegetationsbestand vorhanden.

Das private Moscheegrundstück mit 2-geschossigen Bauten wurde durch die Erweiterung des Besucherparkplatzes weitgehend versiegelt und mit einigen Baum-/Heckenpflanzungen versehen. Angrenzend befinden sich, teils in einer Senke, Lagerhallen bzw. Lagerflächen der Stadt Wesseling und des Betriebshofs sowie ein Vereinsheim; diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wesseling.

Der großflächige Parkplatz befindet sich im Eigentum eines Industrieunternehmens; er präsentiert sich als umzäunte und geschotterte Fläche. Unmittelbar an der Autobahn errichtet die Autobahn GmbH derzeit technische Nebenanlagen für die A 555.

Südlich des Parkplatzes befinden sich ein Obdachlosenwohnheim der Stadt Wesseling sowie private Wohnhäuser (Einzel-/Doppelhäuser), die auf Grundlage eines Bebauungsplans aus den 1970er-Jahren erbaut wurden (BP Nr. 1/46); diese Gebäude liegen in isolierter Randlage und weisen keinen funktionalen Bezug zum Wohngebiet Kastanienweg auf.

Bei den innerhalb des Plangebietes liegenden Freiflächen handelt es sich um wenig genutzte, seit den 1970er-Jahren für die Friedhofserweiterung gesicherte Bereiche im Eigentum der Stadt Wesseling. Im mittleren und südlichen Plangebietsteil hat sich der seit Jahrzehnten vorhandene Gehölzbestand zu einem Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes entwickelt; diese Flächen wurden zuletzt nur in untergeordnetem Umfang für die Friedhofsunterhaltung genutzt. Im südöstlichen Plangebietsteil entlang der Hubertusstraße lässt sich anhand der Parzellierung der Rasen- und Wegeflächen hingegen ablesen, dass dieses Areal bereits als zukünftige Bestattungsfläche angelegt wurde. Auf Grund des geringeren Bedarfs werden Teile dieser Friedhofserweiterungsflächen nicht mehr benötigt und deshalb in die Untersuchung geeigneter Folgenutzungen einbezogen.

Im südlichen Plangebietsteil ist anhand historischer Unterlagen davon auszugehen, dass dieser Bereich in der Vergangenheit als Auskiesungsfläche genutzt wurde. Nach Abschluss der Auskiesung in den 1930er-Jahren wurden die zurückgelassenen Gruben bis in die 1960er-Jahre vermutlich mit Erdaushub, Bauschutt und Produktionsrückständen der Industrie verfüllt. Der vermutete Aufschüttungsbereich wurde bereits in den Jahren 2013 und 2020-2022 im Hinblick auf Auswirkungen auf die geplante Folgenutzung gutachterlich untersucht (Wirkungspfade Boden/Grundwasser/Luft). Weiterhin sind im nördlichen Teil des Plangebietes zwei unterirdische Leitungs-/Rohrtrassen mit überörtlicher Bedeutung vorhanden (RRP-Öl-Fernleitung, verrohrter Palmersdorfer Bach).

3 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 23.11.2021 die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Hubertusstraße“ und des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ beschlossen. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 10.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Weiterhin wurde die Aufhebung von Verfahrensbeschlüssen für die damalige Bauleitplanung „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ (60. FNP-Änderung, BP Nr. 1/120) aus dem Jahr 2013 beschlossen; die Beschlüsse wurden ebenfalls im Amtsblatt am 10.12.2021 bekanntgemacht. Diese Bauleitplanung wurde seit 2013 nicht weitergeführt; da die damalige Planung nicht mehr mit den veränderten Planungszielen der Stadt Wesseling vereinbar ist, wurden die Verfahren mit der formellen Aufhebung beendet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 durchgeführt.

Die Planungsinhalte wurden fortgeschrieben, sodass mit dem vorliegenden Entwurf der 74. FNP-Änderung die Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Die 74. FNP-Änderung wird als eigenständiges Planverfahren im Vorfeld der Aufstellung des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ durchgeführt. Dies ist zum einen durch den grundsätzlichen FNP-Überarbeitungsbedarf begründet; zum anderen ist die Aufstellung der 74. FNP-Änderung Voraussetzung für die Entwicklung des BP Nr. 1/140 aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Vorentwurf des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ wird derzeit erarbeitet; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist im Jahr 2024 vorgesehen.

4 Übergeordnete Vorgaben, Fach- und Planungsrecht

Bei der Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung, zu beachten. Weiterhin bestehen fachrechtliche Vorgaben mit Bedeutung für die Entwicklung des Plangebietes.

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan 2017 (zuletzt geändert 2019) ist das Plangebiet der 74. FNP-Änderung als Teil des Siedlungsraums dargestellt; im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln befindet sich das Plangebiet innerhalb der Darstellung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB).

Die Planungsziele der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ sind mit den Zielen und Darstellungen der Regional- und Landesplanung vereinbar. Mit der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln (Entwurf 12/2021, Offenlage 2022) sind keine Veränderungen für das Plangebiet vorgesehen.

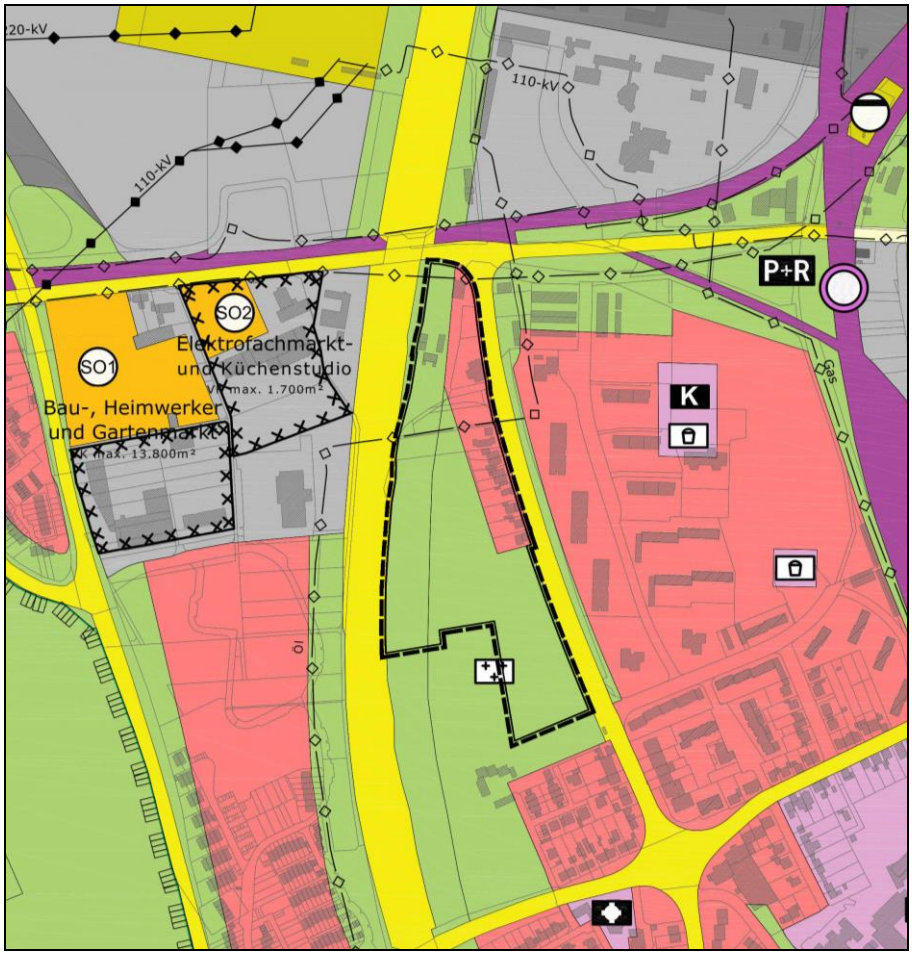
Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 10.08.2023 (§ 34 LPlG NRW) die Anpassung der 74. FNP-Änderung der Stadt Wesseling an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt.

4.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Ausgangslage

Im seit 1977 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes der 74. FNP-Änderung als „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ dargestellt.

Ein Teilbereich an der Hubertusstraße ist als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt; er umfasst im Wesentlichen die Bestandswohnbauten, den vorderen Teil des Großparkplatzes und das Moscheegelände. Der Verlauf der vorhandenen Leitungs-/Rohrtrassen ist mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungs-/Hauptabwasserleitung“ dargestellt (Abbildung 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Wesseling
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Wie erläutert, ist zum einen das aktuelle Planungsziel der Stadt Wesseling zur Errichtung einer neuen Feuer- und Rettungswache an der Hubertusstraße mit den Darstellungen des seit 1977 wirksamen FNP Wesseling nicht umsetzbar.

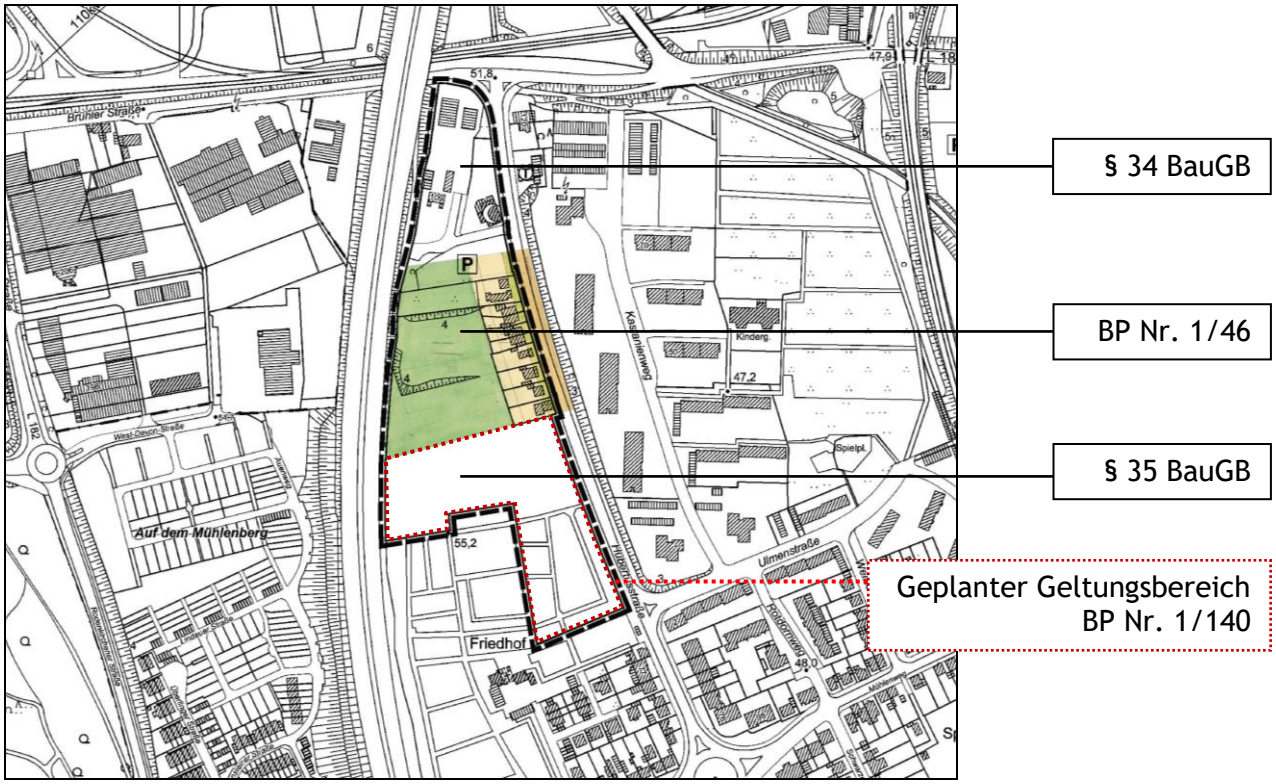
Zum anderen stehen die Darstellungen „Grün-/Wohnbaufläche“ im nördlichen und mittleren Plangebietsteil nicht im Einklang mit den Bestandsnutzungen, sodass Änderungen der FNP-Darstellungen erforderlich sind.

Die 74. FNP-Änderung soll Darstellungen als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr, Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof, Fläche für Wald, gemischte Baufläche (M) und gewerbliche Baufläche (G)“ enthalten. Die beiden überörtlich bedeutsamen Leitungs-/Rohrtrassen (RRP-Öl-Fernleitung, verrohrter Palmersdorfer Bach) werden nachrichtlich als „unterirdische Hauptversorgungs-/Hauptabwasserleitung“ übernommen, die Baumaßnahme der Autobahn GmbH (Regenrückhaltung) wird als „Fläche für den überörtlichen Straßenverkehr – Regenrückhaltung“ dargestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs der 74. FNP-Änderung befindet sich der 1972 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1/46, auf dessen Grundlage die Wohnbauten entlang der Hubertusstraße realisiert wurden (Abbildung 3). Südlich schließt der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ an; nach derzeitigem Sachstand werden keine Flächen des BP Nr. 1/46 in den BP Nr. 1/140 einbezogen.

Die im nördlichen Plangebietsteil liegenden Gewerbe-/Moscheeflächen sind entsprechend § 34 BauGB als Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen; die im südlichen Teil des Plangebietes liegenden unbebauten Friedhofserweiterungsflächen sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Abbildung 3: Übersicht Planungsrecht §§ 34, 35 BauGB, BP 1/46 und 1/140
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Der BP Nr. 1/46 enthält Festsetzungen eines „Reinen Wohngebietes (WR)“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Bestandsbauten Hubertusstraße sowie von „Öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Friedhof“ für die Friedhofserweiterungsflächen. Auf Grund der Lage des Plangebietes im „Mittleren Planungsbereich“ gemäß StEK 2019 wurden die Planinhalte des BP Nr. 1/46 hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Regelungen der Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 überprüft.

Bei der Aufstellung des 1972 in Kraft getretenen BP Nr. 1/46 wurden die Belange der Seveso-III-Richtlinie, insbesondere des sevesorechtlichen Abstandsgebotes, nicht berücksichtigt. Der BP Nr. 1/46 würde mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ auch zukünftig die Ansiedlung von Wohnnutzungen (z.B. Aufstockung, Anbauten/Erweiterung Bestandsbauten um zusätzliche Wohneinheiten) ermöglichen. Die künftig uneingeschränkte Weiterentwicklung bzw. Verfestigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung entspricht jedoch weder den Regelungen des StEK 2019 noch den Entwicklungszielen der Stadt Wesseling für die „Inneren und Mittleren Planungsbereiche“.

Es besteht Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung sowohl in der vorbereitenden Bauleitplanung (74. FNP-Änderung) als auch mittels verbindlicher Bauleitplanung für den Plangeltungsbereich Hubertusstraße, unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, umsetzen zu können.

In jedem Falle besteht das Erfordernis zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46 bzw. zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den bisherigen Plangeltungsbereich des BP Nr. 1/46. Auf Grund der Beurteilung des gewerblichen Bestands an der Brühler Straße/Hubertusstraße nach § 34 BauGB (u.a. Moscheegrundstück, Vereinsheim) besteht auch für diesen Bereich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um die angestrebte planungsrechtliche Steuerung schutzbedürftiger/nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. StEK 2019 sicherstellen zu können.

Grundsätzlich stehen der Stadt Wesseling zwei Verfahrenswege zur Verfügung, die geeignet sind, eine rechtssichere Bewältigung der Seveso-III-Thematik und des StEK 2019 in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.

Ein Verfahrensweg ist die Überplanung des Geltungsbereichs des BP Nr. 1/46 mit einem Bebauungsplan, der für das Bestandsgebiet ein „Mischgebiet (MI)“ nach § 6 BauNVO festsetzt und zudem auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO differenzierte Festsetzungen zur Steuerung bzw. zum Ausschluss schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen i.S.d. StEK 2019 trifft. Damit kann deren Zulässigkeit entsprechend der Schutzstufen 1-4 des StEK 2019 differenziert geregelt bzw. eingeschränkt werden.

Ein weiterer Verfahrensweg besteht mit der Aufhebung des BP Nr. 1/46 und der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2c BauGB. Die mit der BauGB-Novelle 2017 eingeführte Regelung des § 9 Abs. 2c BauGB bietet erstmals spezifische Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten zur Berücksichtigung der Störfall-Thematik durch Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplans“. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht differenzierte, über die Festsetzung der Baugebietsarten gemäß §§ 2-9 BauNVO und auch über die Feinsteuerungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO hinausgehende Zulässigkeitsregelungen zur Bewältigung der Störfall-Thematik in der kommunalen Bauleitplanung. Im Sinne der Konfliktbewältigung kann auf die Festsetzung einer Baugebietsart verzichtet und die mit § 9 Abs. 2c BauGB gegebenen, weitergehenden Festsetzungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Regelungen des StEK 2019 für den betreffenden Plangeltungsbereich eingesetzt werden.

In die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2c BauGB kann zudem das gewerbliche Bestandsgebiet Brühler Straße/Hubertusstraße einbezogen werden, um eine sachgerechte Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie auch für dessen Gebietsentwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Wesseling wird zeitnah eine Entscheidung über die Vorgehensweise zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46 treffen und die Aufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahren für den/ die Bebauungspläne einleiten und durchführen.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 74. FNP-Änderung liegt innerhalb des Landschaftsplans 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises und ist als Bestandteil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils/Gebietes eines rechtskräftigen Bebauungsplans“ festgesetzt. Die Planungsziele der Stadt Wesseling sind mit dem Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ vereinbar.

5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Wesseling

Die Stadt Wesseling verfügt über verschiedene städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die entsprechend ihrer Bedeutung für die jeweilige Bauleitplanung in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind (z.B. Masterplan Einzelhandel, Handlungskonzept Wohnen, Vergnügungsstättenkonzept, Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie).

Für den Plangeltungsbereich und die Inhalte der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ ist das 2019 beschlossene „Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (StEK 2019)“ als planungsrelevanter Fachbeitrag von großer Bedeutung. Im folgenden werden das StEK 2019 sowie die zu Grunde liegenden Rechts- und Fachvorgaben erläutert.

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

Die in Wesseling 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. Langfristig ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten, wie z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Freizeitgebieten andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Auf 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 der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ dafür Sorge zu tragen, dass die europarechtlichen Seveso-Vorschriften und der „Trennungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG sachgerecht berücksichtigt und umgesetzt werden.

Auf Grund ihrer erheblichen Betroffenheit durch die Seveso-III-Richtlinie hat die Stadt Wesseling frühzeitig die TÜV Nord Systems GmbH mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände (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 einer sogenannten „Umhüllenden“ zusammengefasst und sowohl im TÜV-Gutachten in einem Luftbild als auch in der Plankarte zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie zeichnerisch dargestellt.

In Anbetracht der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken diese erheblichen aSa weite Teile des Wesselinger Stadtgebietes (ca. 70 %). Innerhalb der aSa befinden sich etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich mit zahlreichen Einkaufs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulzentrum, Rathaus, Krankenhaus) mit mittelzentraler Funktion. Zudem befinden sich bestehende Hauptverkehrstrassen, wie die Stadtbahnlinie 16 und die Autobahn A 555, innerhalb der im TÜV-Gutachten ermittelten aSa.

Auch das Plangebiet der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ 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 EvonikDegussa GmbH (Evonik) und Thermische Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV) im Stadtgebiet Stadt Wesseling.

Angemessener Sicherheitsabstand Betriebsbereich Evonik

Für den Betriebsbereich Evonik wurden mit dem TÜV-Gutachten (Fassung 12/2015) für die folgenden Gefahrenpotenziale angemessene Sicherheitsabstände ermittelt (Abbildung 4):
- Explosionsgefahr (200 m)
- Chlorcyan (1.150 m)
- Chlor (1.250 m)
- Acrolein (2.750 m)

Angemessener Sicherheitsabstand Betriebsbereich TRV

Für den Betriebsbereich TRV wurde mit dem TÜV-Gutachten (Fassung 12/2015) für das folgende Gefahrenpotenzial (Referenzstoff) angemessene Sicherheitsabstände ermittelt (Abbildung 4):
- Acrolein (2.400 m)

Das Plangebiet der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ wird vollständig von den ermittelten aSa Chlor und Acrolein überdeckt; der nördliche Plangebietsteil wird weiterhin von den aSa Explosionsgefahr/Chlorcyan, der mittlere Teil vom aSa Chlorcyan überlagert.

Der tatsächlich geringste Abstand des Plangebietes der 74. FNP-Änderung (nördliche Grenze, Brühler Straße) zum Betriebsbereich Evonik beträgt ca. 500 m (Acrolein), ca. 830 m (Chlorcyan) und ca. 610 m (Chlor); zum Betriebsbereich TRV beträgt er ca. 450 m.

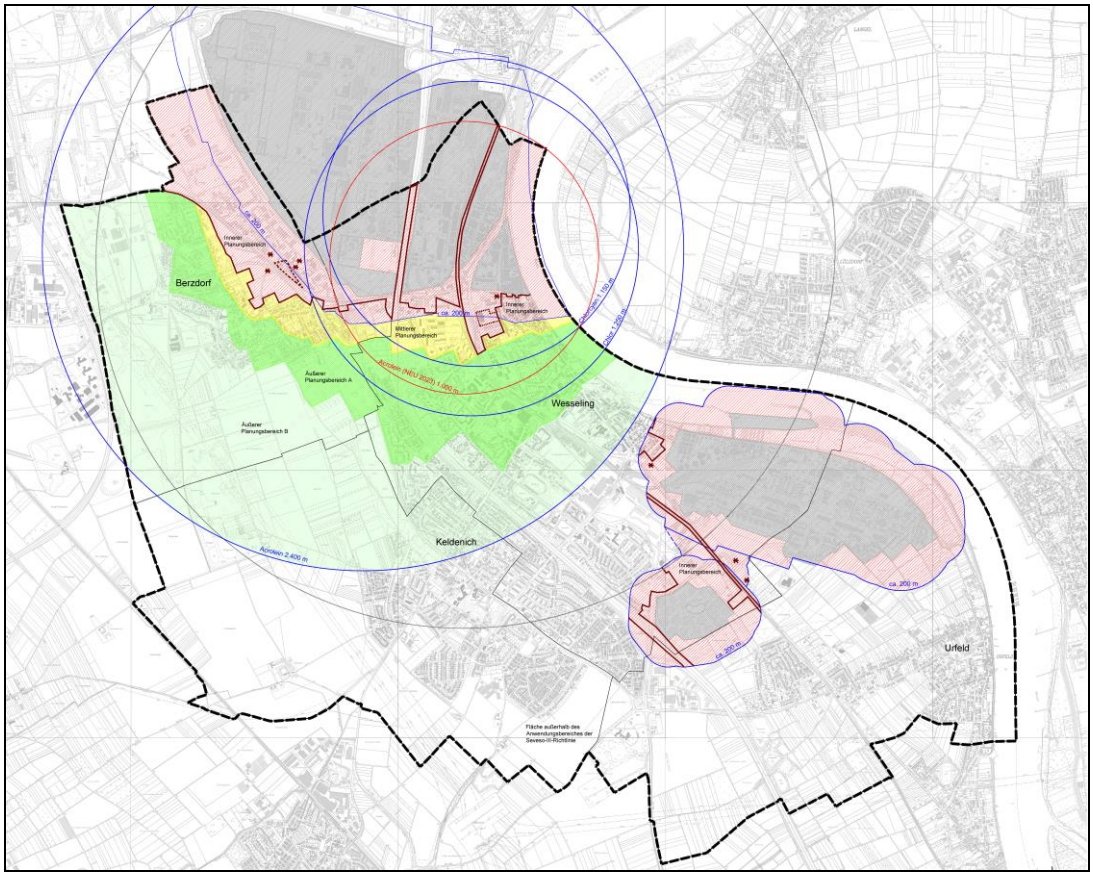
Mit dem sogenannten „MITI-Projekt“ wurden für den Betriebsbereich Evonik zwischenzeitlich Änderungen umgesetzt, die das Gefahrenpotenzial des Stoffes Acrolein betreffen. Die Maßnahmen umfassen die direkte Weiterverarbeitung des Stoffes und einen Verzicht auf die (bisher abstandsbestimmende) Lagerung des Acroleins. Auf Grund des veränderten Produktionsprozesses wurde der angemessene Sicherheitsabstand für Acrolein gutachterlich neu ermittelt und auf einen aSa von 1.000 m reduziert (TÜV Nord, abschließende Bewertung Juni 2023).

Nach Fertigstellung des „MITI-Projekts“ wird der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereichs Evonik durch den Stoff „Chlor“ (1.250 m) bestimmt; der aSa für den weiterhin im Betriebsbereich verarbeiteten Stoff Acrolein (1.000 m) wird künftig durch die aSa der Stoffe Chlor (1.250 m) und Chlorcyan (1.150 m) überdeckt.

Nach Auskunft des Betriebsbereichs ist das „MITI-Projekt“ seit Ende 2022 abgeschlossen und die neue Anlage formell in Betrieb genommen; demzufolge ist für den Stoff „Acrolein (Evonik)“ der reduzierte aSa von 1.000 m zu Grunde zu legen.

Für das Plangebiet der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ sind die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie weiterhin planungsrelevant, da das Plangebiet vollständig innerhalb der aSa „Chlor/Acrolein“ (Evonik) und „Acrolein“ (TRV) sowie teilweise in den aSa „Explosion/Chlorcyan“ (Evonik) liegt (Abbildung 4).

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Plankarte StEK 2019 – Aktualisierung 2023 (ohne Maßstab)
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (StEK 2019)

Wie erläutert, hat die Stadt Wesseling auf Grund ihrer erheblichen Betroffenheit, aufbauend auf den Ergebnissen des TÜV-Gutachtens, ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie (StEK)“ erarbeitet. Der Rat der Stadt Wesseling hat das StEK im Juli 2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen.

Das StEK 2019 wird als planungsrelevanter Fachbeitrag sowohl bei Änderungen des Flächennutzungsplans Wesseling als auch bei der Prüfung, Aufstellung 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 strikte Bindungswirkung für die Bauleitplanung zu. Es wird im jeweiligen Bauleitplanverfahren mit der ihm zukommenden objektiven Gewichtung in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Stadt Wesseling hat eine Gliederung der gutachterlich ermittelten, sehr großen aSa in die Planungsbereiche „Innerer/Mittlerer Planungsbereich, Äußere Planungsbereiche A/B“ vorgenommen (Abbildungen 4/5). Auf Grundlage der differenzierten Entwicklungsziele für diese Planungsbereiche wurden die im StEK 2019 definierten nicht schutzbedürftigen/ schutzbedürftigen Vorhaben und Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie den vier Schutzstufen 1-4 (kein/normaler/hoher/besonderer Schutzstatus) zugeordnet.

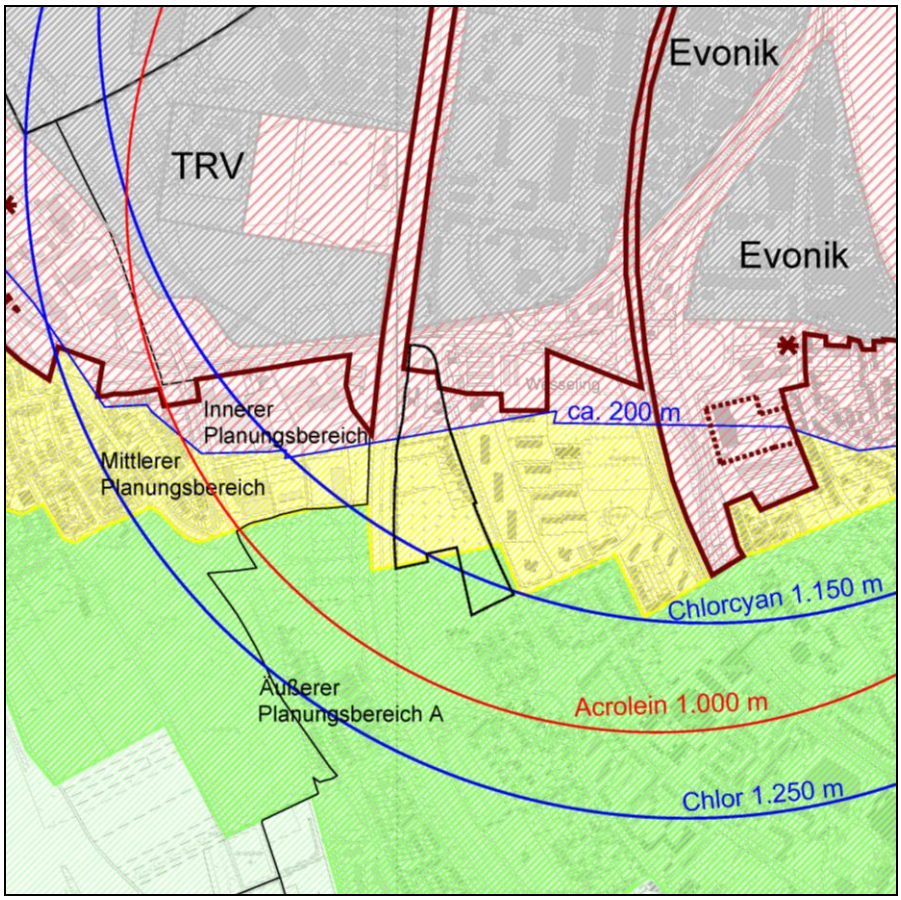
Diese Schutzstufen wurden den vorgenannten Planungsbereichen zugeordnet und somit definiert, in welchen Planungsbereichen die zukünftige Neuplanung oder Erweiterung schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen als grundsätzlich vorstellbar oder auch als künftig nicht mehr vorstellbar zu beurteilen ist (StEK 2019, Kapitel 3.3 und Plankarte).

Wie erläutert, befindet sich das Plangebiet der 74. FNP-Änderung entsprechend dem StEK 2019 vollständig innerhalb der gutachterlich ermittelten aSa der Betriebsbereiche Evonik und TRV. Auch unter Zugrundelegung der Veränderung durch das „MITI-Projekt“ Evonik liegt das Plangebiet weiterhin vollständig innerhalb der aSa „Chlor/Acrolein“ (Evonik) und „Acrolein“ (TRV) sowie teilweise in den aSa „Explosion/Chlorcyan“ (Evonik).

Für das Plangebiet der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ sind die Regelungen der Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 deshalb weiterhin planungsrelevant.

Entsprechend dem StEK 2019 erstreckt sich das Plangebiet der 74. FNP-Änderung über drei Planungsbereiche: den „Inneren Planungsbereich“ im Norden, den „Mittleren Planungsbereich“ und den Äußeren Planungsbereich A“ im Süden (Abbildung 5).

Abbildung 5: Plangebiet der 74. FNP-Änderung mit Darstellung der Planungsbereiche (StEK 2019 – Aktualisierung 2023, ohne Maßstab)
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Dem „Inneren Planungsbereich“ werden nach StEK 2019 Vorhaben/Nutzungen der Schutzstufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“, dem „Mittleren Planungsbereich“ werden die Schutzstufen 1 und 2 (kein/normaler Schutzstatus) und dem „Äußeren Planungsbereich A“ die Schutzstufen 1-3 (kein/normaler/hoher Schutzstatus) zugeordnet.

Die Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sind der Tabelle 2 des StEK 2019 (S. 47) bzw. der Abbildung 6 (Schutzstufen 1-3) zu entnehmen.

Die im StEK 2019 enthaltenen Regelungen und ihre planungsrechtliche Umsetzung zielen im Regelfall auf die verbindliche Bauleitplanung; bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann die rechtliche Umsetzung z.B. durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. durch Gliederung der Baugebiete, differenziert nach den verschiedenen Planungsbereichen und Schutzstufen des StEK 2019, erfolgen.

Auf Grund der Funktion des Flächennutzungsplans, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lediglich in ihren Grundzügen darzustellen und zu steuern, verfügt der FNP als vorbereitender Bauleitplan nicht über Regelungsinstrumente, mit denen die im StEK 2019 enthaltenen planerischen Leitlinien abschließend umgesetzt werden könnten.

Allerdings ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, dass die Regelungen der Seveso-III-Richtlinie und des StEK 2019 im Rahmen der Flächennutzungsplanung insoweit zu berücksichtigen sind, dass zukünftig eine inhaltlich nachvollziehbare und abwägungsfehlerfreie Planung auf beiden Bauleitplanungsebenen gewährleistet werden kann.

Dementsprechend ist bei der 74. FNP-Änderung zu gewährleisten, dass die daraus zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung (BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“, ggf. weitere Bebauungspläne) mit den Regelungen des StEK 2019 vereinbar ist.

In Anbetracht der planungsrechtlichen Ausgangslage (Kapitel 4.2) besteht für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zum einen das Erfordernis zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46 bzw. zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für dessen Plangeltungsbereich. Zum anderen besteht auf Grund der Beurteilung des Gewerbebestands Brühler Straße/Hubertusstraße gemäß § 34 BauGB auch für diesen Bereich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um eine planungsrechtliche Steuerung schutzbedürftiger/nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. StEK 2019 gewährleisten zu können.

Die Stadt Wesseling wird zeitnah eine Entscheidung über die Vorgehensweise zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46 treffen und die Aufstellungs-/Aufhebungsverfahren für den/die Bebauungspläne, unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots, einleiten und durchführen.

Abbildung 6: Auszug aus der Tabelle, Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Stufen 1, 2 und 3
Quelle: StEK 2019, Tabelle 2, S. 47

	Stufe 1 **kein Schutzstatus** **i.S.d. Seveso-III-Richtlinie**	**Stufe 2** **normaler Schutzstatus**	**Stufe 3** **hoher Schutzstatus**
Vorhaben	- 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 Bekanntmachung vom 21.11.2017 - Gewerbe-/Büro-/Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung)	- 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	
Wohn- bzw. Baugebiete und öffentlich genutzte Gebiete		- 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)	- Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR/WA) - Besondere Wohngebiete (WD) - Mischgebiete und Kerngebiete (MI/MK) - Urbane Gebiete und Dorfgebiete (MU/MD) - Sonstige Baugebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie (z.B. vorhabenbezogene Bebauungspläne) - Sondergebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie (z.B. großflächiger Einzelhandel) - Öffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion (z.B. Parkanlagen, Rheinpark) - Öffentliche Platzräume/Veranstaltungsflächen im Freien mit hoher Aufenthaltsfunktion oder stadtweiter Bedeutung (z.B. Stadtfeste)
Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen		- 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 (Verkaufsflächen ≤ 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	- Umbauten im Bestand (Instandhaltung, Modernisierung) bei Gemeinbedarfs-/Infrastruktureinrichtungen der Stufe 4, ohne Erhöhung der Nutzungsfrequenzen (z.B. Alten- und Pflegeheime, weiterführende Schulen) - Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen mit hohem Personenaufkommen, die der stadtteilbezogenen oder stadtweiten Versorgung mit Waren/ Dienstleistungen dienen (z.B. Büros/Verwaltungen, Banken, Ärztehäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsflächen > 800 qm, z.B. Discounter, Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmarkt, Fachmärkte)) - Gemeinbedarfseinrichtungen/Nutzungen und öffentliche Infrastruktureinrichtungen mit hohem Personenaufkommen, die der stadtteilbezogenen oder stadtweiten Versorgung dienen (z.B. Rathaus, Kirchen und Gemeindezentren, Jugendzentren, Kindergärten, Grundschulen, Bibliotheken) - Spiel-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die der stadtteilbezogenen oder stadtweiten Versorgung dienen (z.B. Hallenbad, Stadion) - Hotels/sonstige Beherbergungseinrichtungen
Verkehrswege	- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 50 Personenzüge/24 Stunden)	- Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz (> 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit hoher Verkehrsfrequenz (> 50 Personenzüge/24 Stunden)	

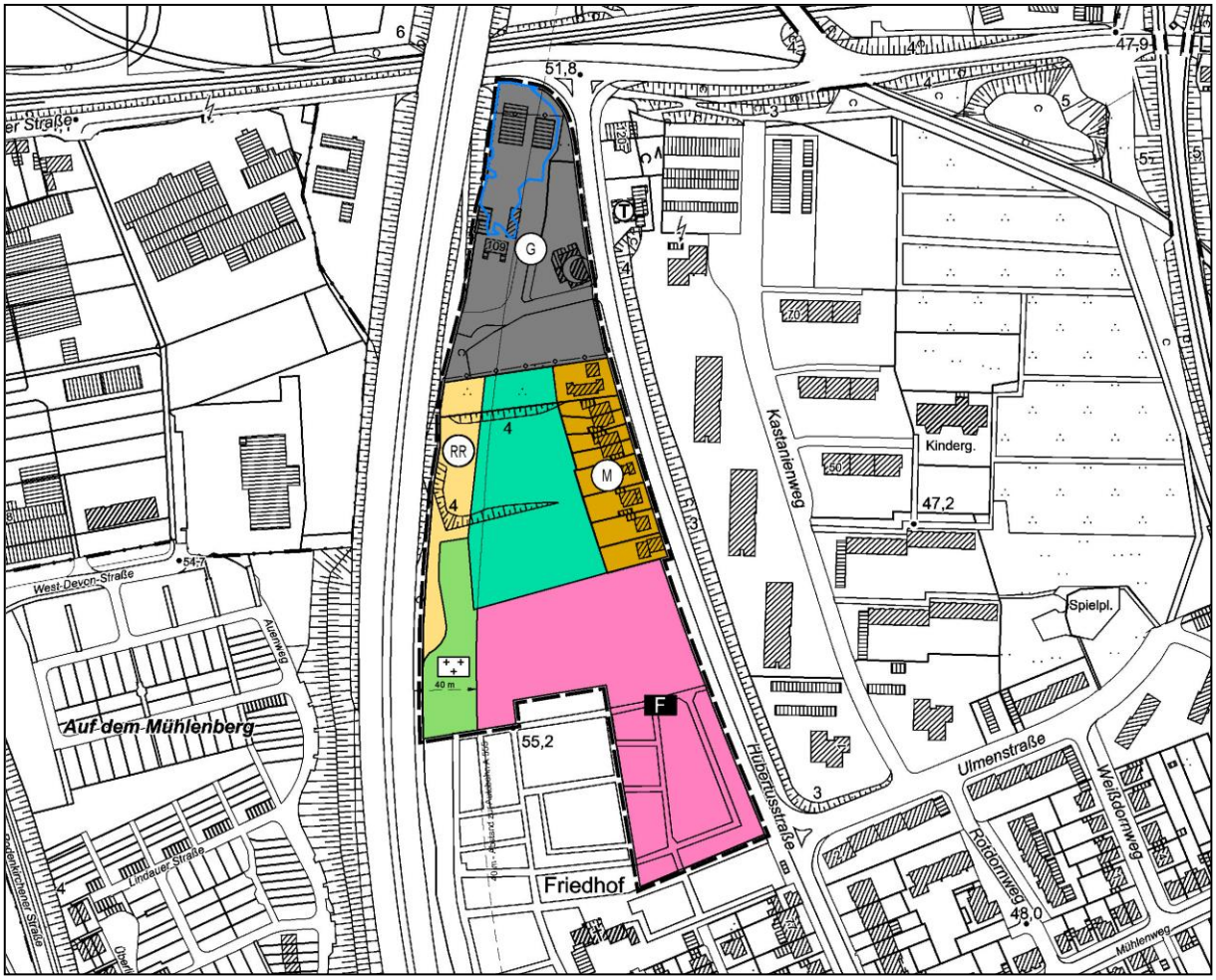
6 Vorgesehene Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Darstellungen der 74. FNP-Änderung

6.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr

Der südliche Teil des Plangebietes soll die Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ erhalten (Abbildung 7). Für diesen ca. 18.000 qm großen Teilbereich wird die bisherige Darstellung „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ in die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ geändert.

Abbildung 7: geplante Darstellungen der 74. FNP-Änderung (Entwurf)
Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



Die Abgrenzung dieser Gemeinbedarfsfläche beruht im Wesentlichen auf dem Planungskonzept für die Feuer- und Rettungswache Hubertusstraße, dessen Umsetzung der Rat der Stadt Wesseling im Jahr 2021 beschlossen hat. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen zeitgemäße Neubauten für die hauptamtliche Feuerwehr der Stadt Wesseling, die freiwillige Feuerwehr Wesseling und den Rettungsdienst, einschließlich Werkstätten, Lagerhallen, Parkplätze und Erschließungs-/Nebenanlagen, errichtet werden.

Die Anordnung und Größe der Gemeinbedarfsfläche wurde aus dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wesseling (Fortschreibung 2020) und dem vorgenannten Planungskonzept abgeleitet. Die Bemessung der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht einen angemessenen Spielraum für die weitere Projekt- und Hochbauplanung. Der vorliegende FNP-Entwurf wurde im Hinblick auf die aktuellen Anforderungen und Flächenbedarfe mit der Feuerwehr Wesseling abgestimmt und bestätigt.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird im Westen durch die gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgegebene 40 m tiefe Anbauverbotszone begrenzt; diese 40 m tiefe Fläche wird im vorliegenden FNP-Entwurf als „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ bzw. „Fläche für den überörtlichen Straßenverkehr – Regenrückhaltung“ dargestellt (Kapitel 6.1.4, 6.1.6). Die Gemeinbedarfsfläche liegt teilweise innerhalb der gemäß § 9 Abs. 2 FStrG definierten, 100 m tiefen Anbaubeschränkungszone. Die Begrenzung der Anbauverbotszone (40 m) wird in der Planzeichnung der 74. FNP-Änderung nachrichtlich übernommen; zudem wird ein Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben des § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG aufgenommen.

Die Konkretisierung der FNP-Darstellungen erfolgt bei der Aufstellung des BP Nr. 1/140 für die geplante Feuer- und Rettungswache Hubertusstraße. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die zeitnahe Erarbeitung der Hochbau- und Erschließungsplanung für die Feuer- und Rettungswache, einschließlich der Frei-/Nebenanlagen, sowie der fachlich notwendigen Gutachten (z.B. Verkehrs-, Lärm-, Artenschutzgutachten) erforderlich.

Die daraus resultierenden Ergebnisse (z.B. Lärmschutzmaßnahmen) sowie die Vorgaben für die 100 m-Anbaubeschränkungszone der A 555 (Zustimmungs- bzw. Genehmigungsbedarf für bauliche Anlagen/Werbeanlagen durch das Fernstraßen-Bundesamt) werden im Rahmen des BP-Verfahrens Nr. 1/140 mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und gegebenenfalls durch geeignete Festsetzungen des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ umgesetzt.

Diese Abstimmungen sind verfahrensrelevant, da gemäß § 9 Abs. 7 FStrG die Absätze 1-5 FStrG nicht gelten, wenn das künftige Bauvorhaben „Feuer- und Rettungswache“ den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast (Autobahn GmbH des Bundes/Fernstraßen-Bundesamt) zustande gekommen ist.

Die geplante „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Feuerwehr“ liegt innerhalb der im StEK 2019 dargestellten „Mittleren und Äußeren Planungsbereiche A“ (Abbildung 5). Nach derzeitigem Planungsstand ist der überwiegende Teil der Gebäude und Hauptfunktionen der Feuer- und Rettungswache innerhalb des südlichen Plangebietsteils und demzufolge im „Äußeren Planungsbereich A“ vorgesehen, wogegen im „Mittleren Planungsbereich“ vorrangig die Unterbringung von Nebenanlagen bzw. Hallen geplant ist.

Entsprechend den Regelungen des StEK 2019 werden der geplanten „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Feuerwehr“ künftig Vorhaben der Schutzstufen 1 und 2 (kein/normaler Schutzstatus) sowie der Schutzstufen 1-3 (kein/normaler/hoher Schutzstatus) zugeordnet.

Die geplante Feuer- und Rettungswache ist als Vorhaben der Schutzstufe 1 „kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie“ zu beurteilen; es handelt sich um eine Infrastruktureinrichtung mit einem rein betriebsbezogenen und klar abgrenzbaren Personenaufkommen, die damit den Kriterien des StEK 2019 für nicht schutzbedürftige Vorhaben der Schutzstufe 1 entspricht (Abbildung 6). Die Feuerwache wird von einem begrenzten Personenkreis, dem dort arbeitenden haupt- und ehrenamtlichen Personal genutzt; hierbei handelt es sich um Einsatzkräfte, die über größtes Expertenwissen (Orts- und Fachkenntnis im Zusammenhang mit der Seveso-III-Thematik) sowie über die notwendige Handlungsfähigkeit (Einsatzplanung/Schutzausrüstung) verfügen.

Die Feuer- und Rettungswache ist nicht als „öffentlich genutztes Gebäude“ i.S.d. Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie zu beurteilen. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist für die Definition „öffentlich genutzter Gebäude“ maßgeblich, dass diese von der Öffentlichkeit (d.h. von einem prinzipiell unbeschränkten Personenkreis) aufgesucht werden können. Im vorliegenden Fall wird es keinen unbeschränkten Publikumsverkehr geben; mit der Kontrolle der Zugänglichkeit der Feuer- und Rettungswache ist gewährleistet, dass es sich bei den Gebäudenutzer*innen jederzeit um einen beschränkten, betriebsbezogenen und klar abgrenzbaren Personenkreis handelt.

Als Vorhaben der Schutzstufe 1 (kein Schutzstatus) ist die Feuer- und Rettungswache sowohl im „Mittleren Planungsbereich“ als auch im „Äußeren Planungsbereich A“ grundsätzlich möglich. Demzufolge ist die Neuplanung am Standort Hubertusstraße mit den Regelungen des StEK 2019 vereinbar und kann mit der Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ auf FNP-Ebene sachgerecht vorbereitet werden.

Die Konkretisierung der Regelungen und Planungsinhalte für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt bei der Aufstellung des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“. Eine ausführliche inhaltliche Behandlung der abwägungsrelevanten Seveso-III-Thematik wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

6.1.2 Gewerbliche Baufläche (G)

Der nördliche Teil des Plangebietes (Brühler Straße/Hubertusstraße) soll zukünftig als „gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt werden. Die bisherigen, planerisch nicht umgesetzten FNP-Darstellungen „Grün-/Wohnbaufläche“ werden aufgehoben, da sie weder den vor Ort vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen noch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Wesseling für dieses Gebiet entsprechen.

Mit der Darstellung „gewerbliche Baufläche (G)“ können die überwiegend gewerblichen Bestandsnutzungen auf FNP-Ebene planungsrechtlich gesichert werden. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche umfasst die Lagerhallen/-flächen der Stadt Wesseling und des Betriebshofs, das Areal des Vereinsheims, das Grundstück der Mimar-Sinan-Camii-Moschee und den privaten Großparkplatz (Abbildung 7).

Die Mimar-Sinan-Camii-Moschee, inklusive Besucherparkplatz, wird einbezogen, da sie als „Anlage für kirchliche Zwecke“ auf Grund ihrer Größe und ihres stadtweiten Einzugsbereichs planungs- und immissionsrechtlich durchaus einem gewerblichen Umfeld zugeordnet werden kann. Die Baugenehmigungen für die Moschee und die kürzlich umgesetzte Parkplatzerweiterung wurden nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) erteilt, sodass bereits die Einfügung der Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die gewerblichen Bestandsstrukturen bestätigt wurde.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich entspricht zudem den Zielen der Stadt Wesseling zur Umsetzung des StEK 2019. Der nördliche Plangebietsteil zwischen A 555/Brühler Straße/Hubertusstraße liegt innerhalb des „Inneren Planungsbereichs“. Zukünftig soll in diesem Bereich die Ansiedlung schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen der Schutzstufen 2-4 StEK 2019 nicht mehr möglich sein; er soll für die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung gewerblicher Nutzungen (Schutzstufe 1) vorgehalten werden.

Um die tatsächliche und rechtliche Umsetzung der Regelungen des StEK 2019 für die dargestellte „gewerbliche Baufläche“ gewährleisten zu können, soll das Bestandsgebiet Brühler Straße/Hubertusstraße in die zeitnah geplante Aufstellung eines Bebauungsplans einbezogen werden. Mit dieser Vorgehensweise (Kapitel 4.2, 5.2) wird eine städtebaulich nachvollziehbare und rechtssichere Bewältigung der bestehenden Seveso-III-Konfliktlage in der Bebauungsplanung der Stadt Wesseling ermöglicht.

6.1.3 Gemischte Baufläche (M)

Die bisherige Darstellung „Wohnbaufläche“ westlich der Hubertusstraße soll insgesamt zurückgenommen werden. Wie in Kapitel 6.1.2 erläutert, soll der gesamte nördliche Plangebietsteil als „gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt werden.

Die im mittleren Plangebietsteil befindlichen Bestandsbauten Hubertusstraße 87-103 (Obdachlosenheim und Wohnnutzung) sollen auf Grund der Lage innerhalb des „Mittleren Planungsbereichs“ nach StEK 2019 nicht mehr als „Wohnbaufläche“, sondern als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt werden (Abbildung 7).

Entsprechend den Regelungen des StEK 2019 soll dieser Teilbereich künftig nicht mehr uneingeschränkt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Für den „Mittleren Planungsbereich“ ist die Neuansiedlung schutzbedürftiger Vorhaben der Schutzstufen 3 und 4 (z.B. Wohngebiete, Kita-Neubauten, Alten-/Pflegeheime) grundsätzlich nicht mehr vorgesehen. Der Bereich soll perspektivisch der Ansiedlung von Vorhaben/Nutzungen der Schutzstufen 1 und 2 (kein/normaler Schutzstatus) vorbehalten werden.

Grundsätzlich genießen alle bestehenden, baurechtlich genehmigten Gebäude/Nutzungen den gesetzlichen Bestandsschutz. Diese Bestandsnutzungen können deshalb, unabhängig von den Regelungen des StEK 2019 und den geplanten Darstellungen der 74. FNP-Änderung, entsprechend ihrer Genehmigungslage ohne Einschränkungen weitergeführt werden.

Zukünftig soll sich dieses Gebiet jedoch bevorzugt mit gemischteren Strukturen, mit einem Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen, entwickeln können; der Anteil an schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. des StEK 2019 soll sich nicht erhöhen bzw. tendenziell zurückgehen.

Die Darstellung als „gemischte Baufläche (M)“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit den Planungszielen der Stadt Wesseling für die „Inneren und Mittleren Planungsbereiche“ des StEK 2019 vereinbar. Mit der 74. FNP-Änderung wird die Möglichkeit zur Umsetzung StEK-konformer Darstellungen in der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung geschaffen.

Um die rechtliche und tatsächliche Umsetzbarkeit dieser Planungsziele in Bebauungsplänen sicherstellen und den Anforderungen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen zu können, besteht das Erfordernis zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46.

Der BP Nr. 1/46 enthält Festsetzungen eines „Reinen Wohngebietes“ (WR, § 3 BauNVO) für die Bestandsbauten Hubertusstraße und von „Öffentlichen Grünflächen – Zweckbestimmung Friedhof“ für die Friedhofserweiterungsflächen. Auf Grund der Lage des Plangebietes im „Mittleren Planungsbereich“ gemäß StEK 2019 wurden die Planinhalte des BP Nr. 1/46 hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Regelungen des StEK 2019 überprüft.

Bei der Aufstellung des 1972 in Kraft getretenen BP Nr. 1/46 wurden die Belange der Seveso-III-Richtlinie, insbesondere des sevesorechtlichen Abstandsgebotes, nicht berücksichtigt. Der BP Nr. 1/46 würde mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ auch zukünftig die Ansiedlung von Wohnnutzungen (z.B. Aufstockung, Anbauten/Erweiterung Bestandsbauten um zusätzliche Wohneinheiten) ermöglichen. Die künftig uneingeschränkte Weiterentwicklung bzw. Verfestigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung entspricht jedoch weder den Regelungen des StEK 2019 noch den Entwicklungszielen der Stadt Wesseling für die „Inneren und Mittleren Planungsbereiche“.

Es besteht Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung sowohl in der vorbereitenden Bauleitplanung (74. FNP-Änderung) als auch mittels verbindlicher Bauleitplanung für den Plangeltungsbereich Hubertusstraße, unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, umsetzen zu können.

In jedem Falle besteht das Erfordernis zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46 bzw. zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für dessen bisherigen Plangeltungsbereich, um die planungsrechtliche Steuerung schutzbedürftiger/nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. StEK 2019 sicherstellen zu können.

Grundsätzlich stehen der Stadt Wesseling zwei Verfahrenswege zur Verfügung, die geeignet sind, eine rechtssichere Bewältigung der Seveso-III-Thematik und des StEK 2019 in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (Kapitel 4.2).

Ein Verfahrensweg ist die Überplanung des Geltungsbereichs des BP Nr. 1/46 mit einem Bebauungsplan, der für das Bestandsgebiet ein „Mischgebiet (MI)“ nach § 6 BauNVO festsetzt und zudem auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO differenzierte Festsetzungen zur Steuerung bzw. zum Ausschluss schutzbedürftiger Vorhaben/Nut-zungen i.S.d. StEK 2019 trifft. Damit kann deren Zulässigkeit entsprechend der Schutzstufen 1-4 des StEK 2019 differenziert geregelt bzw. eingeschränkt werden.

Ein weiterer Verfahrensweg besteht mit der Aufhebung des BP Nr. 1/46 und der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2c BauGB. Die mit der BauGB-Novelle 2017 eingeführte Regelung des § 9 Abs. 2c BauGB bietet erstmals spezifische Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten zur Berücksichtigung der Störfall-Thematik durch Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplans“.

Diese Rechtsgrundlage ermöglicht differenzierte, über die Festsetzung der Baugebietsarten gemäß §§ 2-9 BauNVO und auch über die Feinsteuerungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO hinausgehende Zulässigkeitsregelungen zur Bewältigung der Störfall-Thematik in der kommunalen Bauleitplanung. Im Sinne der Konfliktbewältigung kann auf die Festsetzung einer Baugebietsart verzichtet und die mit § 9 Abs. 2c BauGB gegebenen, weitergehenden Festsetzungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Regelungen des StEK 2019 für den betreffenden Plangeltungsbereich eingesetzt werden.

Die Stadt Wesseling wird zeitnah eine Entscheidung über die Vorgehensweise zur Überarbeitung des BP Nr. 1/46 treffen und die Aufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahren für den/ die Bebauungspläne einleiten und durchführen.

6.1.4 Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof

Eine ca. 3.240 qm große, nördlich an den heutigen Friedhof Hubertusstraße anschließende Fläche entlang der A 555, wird auch künftig als „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ dargestellt (Abbildung 7).

Diese Grünfläche befindet sich vollständig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 FStrG vorgegebenen 40 m tiefen Anbauverbotszone der A 555; die Begrenzung der Anbauverbotszone wird in der Planzeichnung der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ nachrichtlich übernommen; zudem wird ein Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben des § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG aufgenommen.

Die Konkretisierung der FNP-Darstellung erfolgt auch für die „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ bei der Aufstellung des BP Nr. 1/140; parallel zur zeitnahen Erarbeitung der Hochbau- und Erschließungsplanung für den Neubau der Feuer- und Rettungswache soll eine räumliche Optimierung der Flächennutzung für Friedhofspflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des Betriebshofs Wesseling entwickelt werden.

Die Vorgaben für die 40 m-Anbauverbotszone der A 555 werden im Rahmen des BP-Verfahrens Nr. 1/140 mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und gegebenenfalls durch geeignete Festsetzungen des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ umgesetzt; es wird auf die Regelungen des § 9 Abs. 7 FStrG verwiesen, die auch bei der geplanten Nutzung der Grün-/Friedhofsfläche relevant sind (Kapitel 6.1.1).

Die ca. 3.240 qm große FNP-Grünfläche kann wie bisher durch den Betriebshof der Stadt Wesseling für die Durchführung von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen für den Friedhof Hubertusstraße genutzt werden und bleibt für größere Nutzfahrzeuge des Betriebshofs erreichbar. Die Anfahrbarkeit kann weiterhin über das Friedhofsgelände erfolgen; die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt über die Betriebsflächen der Feuer- und Rettungswache wird bei der Konkretisierung der Projektplanung überprüft.

Derzeit werden Teile des mittleren und südlichen Plangebietes durch die Autobahn GmbH als Baustelleneinrichtungsfläche für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und die Durchführung umfangreicher Lärmsanierungsmaßnahmen (u.a. Flüsterasphalt, Lärmschutzwände) an der A 555 beansprucht; die Maßnahmen dauern voraussichtlich bis Ende 2025. Die dauerhafte Nutzung und Erreichbarkeit der für die Friedhofsunterhaltung benötigten Flächen ist von der Autobahn GmbH zu gewährleisten; die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wesseling und werden der Autobahn GmbH für die Durchführung der vorgenannten Lärmsanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

6.1.5 Fläche für Wald

Ein mittig innerhalb des Plangebietes der 74. FNP-Änderung befindlicher, ca. 9.300 qm umfassender Teilbereich soll künftig als „Fläche für Wald“ dargestellt werden. Die bisherige Darstellung als „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ wird aufgehoben, da sie weder den vor Ort vorhandenen Strukturen noch den aktuellen fachgesetzlichen Vorgaben entspricht (Abbildung 7).

Es handelt sich um ein dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsenes Areal, das ehemals zur Friedhofserweiterung vorgesehen war, jedoch nie zu diesem Zweck genutzt wurde. Die Fläche wurde sporadisch für Friedhofsunterhaltungsmaßnahmen genutzt, sodass sich die Vegetation in den letzten Jahrzehnten zu der heute vorzufindenden, mit Waldbäumen und Sträuchern bestandenen Sukzessionsfläche entwickeln konnte.

Entsprechend der ersten Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden ca. 10.800 qm Sukzessionsfläche anhand der Luftbildauswertung als „Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG)“ eingestuft.

Der Landesbetrieb hat bei einem Ortstermin im Herbst 2023 bestätigt, dass seine Beurteilung der Gehölzbestände als „Wald i.S.d. § 2 BWaldG“ fachlich zutreffend ist; anhand der vor Ort präzisierten Festlegung umfasst die Waldfläche nunmehr ca. 12.030 qm. Die betreffenden Waldflächen unterliegen den Schutzvorschriften des BWaldG; dies bedeutet, dass diese Flächen dem Betriebshof der Stadt Wesseling künftig nicht mehr für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen des Friedhofs Hubertusstraße zur Verfügung stehen.

Die konkrete Abgrenzung der nach § 2 BWaldG geschützten Waldfläche wurde mit der Stadt Wesseling abgestimmt; die mittig liegende geschützte Waldfläche von ca. 7.870 qm sowie eine zusätzliche Fläche für Aufforstungsmaßnahmen von ca. 1.430 qm (insgesamt 9.300 qm) werden im FNP-Entwurf als „Fläche für Wald“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt (Abbildung 7).

Eine insgesamt ca. 4.160 qm große Sukzessionsfläche an der Hubertusstraße, die ebenfalls als „Wald i.S.d. § 2 BWaldG“ beurteilt wurde, kann jedoch entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz in die Darstellung der „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ einbezogen und für die geplante Neubaumaßnahme in Anspruch genommen werden.

Diese Fläche wird auf Grund der vom Rat der Stadt Wesseling 2021 beschlossenen Machbarkeitsstudie unmittelbar für den geplanten Neubau der Feuer- und Rettungswache Hubertusstraße benötigt. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat die Begründung für die Inanspruchnahme des Waldbestandes zur Errichtung der Feuer- und Rettungswache an diesem Standort als plausibel und nachvollziehbar beurteilt.

Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass es sich dabei um eine ersatzpflichtige Waldumwandlung nach § 39 Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) handelt, die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Wie vorab erläutert, wird mit der Darstellung der ca. 9.300 qm großen „Fläche für Wald“ sowohl Waldbestand als auch eine ca. 1.430 qm große Fläche für Aufforstungsmaßnahmen in Richtung A 555 gesichert.

Somit kann ein Teil der nach § 1a Abs. 3 BauGB notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwandlung gemäß § 39 LFoG NRW unmittelbar vor Ort auf städtischen Flächen nachgewiesen werden.

Mit der 74. FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung werden jedoch noch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen und damit auch keine relevanten Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst. Die Umsetzung von Baumaßnahmen, mit den daraus resultierenden Eingriffen in den Vegetationsbestand, wird erst durch den in Aufstellung befindlichen BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ ermöglicht.

Die detaillierte Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsthematik nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt deshalb im Rahmen des BP-Verfahrens Nr. 1/140, auf Grundlage der konkretisierten Projekt- und Hochbauplanung für die neue Feuer- und Rettungswache. Anhand dieser Planungen können geeignete Festsetzungen für das Bauvorhaben, einschließlich der notwendigen Betriebs-/Erschließungsflächen, erarbeitet und einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt werden.

6.1.6 Fläche für den überörtlichen Verkehr

Eine direkt an der Autobahn 555 gelegene Teilfläche wurde kürzlich an die Autobahn GmbH verkauft, die an dieser Stelle technische Infrastrukturanlagen errichtet. Es handelt sich um ein Regenrückhaltebecken, das sich im Bau befindet und künftig durch eine Betriebszufahrt von der Fahrbahn Bonn-Köln der A 555 erschlossen werden soll. Die betreffende, ca. 3.360 qm große Fläche wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr – Regenrückhaltung“ dargestellt.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.2.1 Hauptversorgungs-/Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 74. FNP-Änderung verlaufen zwei unterirdische Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitungen. Es handelt sich zum einen um die Pipelinetrasse der RRP-Öl-Fernleitung, einschließlich eines 10 m-Schutzstreifens, am südlichen Rand des Großparkplatzes; zum anderen befindet sich südlich der Brühler Straße der verrohrte Palmersdorfer Bach, in den auch das geklärte Abwasser der Kläranlage Brühl eingeleitet wird. Die unterirdischen Leitungstrassen werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (Abbildung 7).

6.2.2 Hochwasserschutz

Im nördlichen, etwas tiefer liegenden Teil des Plangebietes (Brühler Straße/A 555) wird die Darstellung eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich in der Planzeichnung der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ übernommen.

Zudem wird folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Hochwasserschutz
Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln für den Rhein, Blatt 95/104 aus 2019, liegt der nördliche Teil des Plangebietes in einem Bereich, der bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem, 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.

Die Ziele und Grundsätze der Verordnung zum Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurden berücksichtigt; inhaltliche Ausführungen zum Hochwasserschutz sind im Umweltbericht zur 74. FNP-Änderung (Teil B) enthalten.

6.2.3 Anbaubeschränkungen entlang der Autobahn 555

Entlang der A 555 ist eine Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG zu berücksichtigen. Die Abgrenzung der 40 m tiefen Anbauverbotszone wird ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ übernommen. Zudem wird folgender Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben des § 9 FStrG in die Planurkunde aufgenommen:

Anbaubeschränkungen entlang der A 555
In einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand des Standstreifens dürfen Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden. Die Regelungen des § 9 Abs. 1 FStrG zu Aufschüttungen, Abgrabungen Stellplätzen, Lagerflächen etc. sind zu beachten.
In einer Entfernung bis zu 100 m vom äußeren Rand des Standstreifens müssen die Regelungen des § 9 Abs. 2 FStrG beachtet werden (Baubeschränkungen bei baulichen Anlagen und Werbeanlagen).

Die Konkretisierung der vorgenannten Vorgaben erfolgt durch geeignete Festsetzungen des BP Nr. 1/140 für dessen Plangeltungsbereich; die weiteren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs der 74. FNP-Änderung, die innerhalb der 40/100 m-Abstände liegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Wesseling oder der Autobahn GmbH, sodass die Regelungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG im Rahmen der aktuellen bzw. künftigen Flächennutzungen berücksichtigt werden.

6.2.4 Störfall-Betriebsbereiche (Seveso-III-Richtlinie)

Wie in Kapitel 5 erläutert, liegt das Plangebiet der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG. Es wird deshalb folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. Artikels 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 Artikels 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).

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Umsetzung und Abwägung der Seveso-III-Belange in der Bauleitplanung wird auf die Erläuterungen in Kapitel 5 dieser Begründung verwiesen. Eine ausführliche Behandlung der abwägungsrelevanten Seveso-III-Thematik wird zudem im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ vorgenommen.

7 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

Die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ auf die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung beschrieben. Der planerische Umgang mit den in § 1a BauGB enthaltenen „ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ wird nachfolgend dargelegt.

7.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Plangebiet der 74. FNP-Änderung wird mit der Nachnutzung der ehemals als Friedhofserweiterungsfläche geplanten, bisher ungenutzten Flächen für die Neuerrichtung der Feuer- und Rettungswache Hubertusstraße den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Die Darstellung der ca. 18.000 qm großen „Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr“ dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und reduziert die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Zudem wird die Potenzialfläche für den geplanten Standort der Feuerwache auf die notwendigen Betriebsflächen begrenzt, sodass ein hoher Anteil der bisherigen Friedhofserweiterungsflächen mit den Darstellungen der 74. FNP-Änderung als „Fläche für Wald“ (ca. 9.300 qm) bzw. „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ (ca. 3.240 qm) erhalten bleibt und planungsrechtlich gesichert wird.

Im Hinblick auf die Umsetzung und Abwägung dieses Belangs wird auf die Erläuterungen in Kapitel 6 dieser Begründung und den Umweltbericht (Teil B) zur 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ verwiesen.

7.2 Begründung der Inanspruchnahme von Wald

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes der 74. FNP-Änderung erfolgt keine bauliche Um-/Neunutzung von landwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzten Flächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden. Mit der geplanten Umwidmung des Bestandsgebietes Hubertusstraße von „Wohnbaufläche“ zu „gemischter Baufläche“ werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sondern die planungsrechtliche Steuerung schutzbedürftiger/nicht schutzbedürftiger Vorhaben/Nutzungen i.S.d. StEK 2019 auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet.

Die Umwandlung einer ca. 4.160 qm großen, als Wald i.S.d. § 2 BWaldG festgelegten Fläche in eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ ist erforderlich, um den geplanten Neubau der Feuer- und Rettungswache an der Hubertusstraße realisieren zu können. Die Abgrenzung der geplanten Gemeinbedarfsfläche beruht auf dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wesseling (Fortschreibung 2020), der Machbarkeitsstudie und dem Planungskonzept für die neue Feuer- und Rettungswache, deren Umsetzung der Rat der Stadt Wesseling im Jahr 2021 beschlossen hat.

Die Planung wurde mit den aktuellen Anforderungen und Flächenbedarfen der Feuerwehr Wesseling abgestimmt; im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Wald-/Vegetationsbeständen wurde die Bemessung der Gemeinbedarfsfläche auf den notwendigen Umfang beschränkt.

Wie in Kapitel 6.1.5 erläutert, kann die Umwandlung der ca. 4.160 qm großen Waldfläche auf Grund der Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz in die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ umgesetzt und planungsrechtlich mit dem BP Nr. 1/140 gesichert werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat die Begründung für die Inanspruchnahme des Waldbestandes zur Errichtung der Feuer- und Rettungswache an diesem Standort als plausibel und nachvollziehbar beurteilt; es handelt sich um eine ersatzpflichtige Waldumwandlung gemäß § 39 LFoG NRW, für die im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 1/140 detaillierte Regelungen zu treffen sind.

7.3 Vermeidung und Ausgleich

Das Baugesetzbuch sieht im Zusammenwirken mit dem Bundesnaturschutzgesetz eine Berücksichtigung der Vermeidung bzw. des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der planerischen Abwägung zur Bauleitplanung vor.

Im Falle der 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ erfolgt die grundsätzliche Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsthematik gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Grundlage der Bestandssituation vor Ort, der planungsrechtlichen Ausgangslage und der bisherigen bzw. geplanten Darstellungen der 74. FNP-Änderung.

Durch die Umwandlung der FNP-Darstellung von „Grünfläche zu Gemeinbedarfsfläche“ für eine ca. 18.000 qm große, bisher nach § 35 BauGB zu beurteilende Teilfläche des Friedhofs Hubertusstraße, kann die nach § 8 Abs. 2 BauGB gebotene Entwicklung des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“ aus dem FNP ermöglicht werden.

Mit der 74. FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung werden jedoch noch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen und damit auch keine relevanten Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst. Die rechtswirksame Schaffung von Baurechten zur Umsetzung von Baumaßnahmen, mit den daraus resultierenden Eingriffen in den Vegetationsbestand, wird erst durch den BP Nr. 1/140 geschaffen.

Die detaillierte Berücksichtigung der Vermeidungs-/Ausgleichsthematik nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/140, auf Grundlage der konkretisierten Projekt- und Hochbauplanung für die neue Feuer- und Rettungswache.

Anhand dieser Planungen können geeignete Festsetzungen für das Vorhaben, einschließlich der notwendigen Betriebs- und Erschließungsflächen, erarbeitet und der detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt werden.

Im Fall der Umwandlung der FNP-Darstellungen von „Grün-/Wohnbauflächen“ zu „gewerblicher bzw. gemischter Baufläche“ an der Brühler Straße/Hubertusstraße handelt es sich lediglich um die Anpassung der Plandarstellungen an die seit Jahrzehnten vorhandenen Bestandsstrukturen. Diese Bereiche sind gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen; zudem werden dafür keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sodass sie nicht in eine Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einzubeziehen sind.

Der notwendige Ausgleich für die Baumaßnahme der Autobahn GmbH wurde im Rahmen der Vorhabenzulassung ermittelt (Verlust von ca. 3.360 qm Grünflächen); der Nachweis erfolgt durch den Vorhabenträger nach Abschluss der Baumaßnahme vor Ort und ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Mit der Darstellung einer etwa 9.300 qm großen Fläche als „Fläche für Wald“ kann die Erhaltung und ökologische Weiterentwicklung des vorhandenen Waldbestands gewährleistet, eine ca. 1.430 qm große Aufforstungsfläche gesichert und damit zu einer Verbesserung der stadtökologischen Situation im Umfeld der Hubertusstraße beigetragen werden.

7.4 Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen auf Grund seines relativ geringen Detaillierungsgrads nur wenig Möglichkeiten, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorzusehen. Im Wesentlichen wird diesen Erfordernissen im Zuge der 74. FNP-Änderung durch den Erhalt des ca. 7.870 qm umfassenden Waldbestands, die geplante Aufforstung von ca. 1.430 qm und die planungsrechtliche Sicherung als „Fläche für Wald“ entsprochen.

Es ist vorgesehen, im Rahmen des BP Nr. 1/140 „Feuerwache Hubertusstraße“, auf Grundlage der konkreteren Hochbau- und Projektplanung, geeignete Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung zu erarbeiten und umzusetzen.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 74. FNP-Änderung soll das vorbereitende Planungsrecht zur Realisierung der neuen Feuer- und Rettungswache Hubertusstraße geschaffen werden. Die Stadt Wesseling bzw. die Feuerwehr- und Rettungsdienste können nach Wirksamkeit des BP Nr. 1/140 und Fertigstellung des Bauvorhabens ihre Aufgaben künftig von diesem Standort aus optimal wahrnehmen und damit zur Sicherung der Daseinsvorsorge beitragen.

Die künftig vor Ort wahrnehmbaren Auswirkungen der Planung werden insbesondere aus der dauerhaften Überbauung und Versiegelung der derzeit unbefestigten Friedhofserweiterungsflächen durch das Planvorhaben resultieren.

Auf Grundlage des BP Nr. 1/140 sollen Gebäude für die Feuer- und Rettungswache sowie Flächenbefestigungen für notwendige Nebenanlagen/Stellplätze errichtet werden. Die aus dem Betrieb der Feuer- und Rettungswache zu erwartenden Immissionen werden im Rahmen der notwendigen Fachgutachten untersucht; eventuell erforderliche Maßnahmen (z.B. Lärmschutz) werden durch Festsetzungen des BP Nr. 1/140 bzw. in der Baugenehmigung geregelt.

Damit einhergehend erfolgt eine Reduzierung der bisherigen Friedhofserweiterungsflächen um etwa 18.000 qm; die Auswirkungen sind allerdings relativ begrenzt, da diese Flächen überwiegend als Rasen-/Wegeflächen genutzt waren und einen geringeren Vegetationsbestand aufweisen. Auf Grund der geplanten Feuer- und Rettungswache ist es allerdings erforderlich, etwa 4.160 qm Waldfläche für die Umsetzung der Baumaßnahme zu beanspruchen und entsprechend aufzugeben. Der Erhalt des vorhandenen, als Wald i.S.d. BWaldG geschützten Gehölz-/Baumbestands (ca. 7.870 qm) wird durch die Darstellung als „Fläche für Wald“ gesichert; die naturnahe Weiterentwicklung kann durch die Sicherung einer zusätzlichen Aufforstungsfläche am Waldrand in Richtung A 555 (ca. 1.430 qm) unterstützt werden.

Welche Umweltauswirkungen im Detail zu erwarten sind, wird im Umweltbericht zur 74. FNP-Änderung „Hubertusstraße“ (Teil B) dargelegt.

9 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht, welche quantitativen Veränderungen durch die 74. FNP-Änderung im Vergleich zu den bestehenden FNP-Darstellungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Abbildung 9: Flächenbilanz

Flächendarstellung	FNP Bestand (qm)	74. FNP-Änderung (qm)
Wohnbaufläche (W)	11.397	0
Gemischte Baufläche (M)	0	5.239
Gewerbliche Baufläche (G)	0	12.296
Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr	0	17.996
Grünfläche - Friedhof	40.038	3.239
Waldfläche	0	9.302
Überörtlicher Straßenverkehr	0	3.363
Summe	51.435	51.435