Stadt Wesseling **Verfahrensstand**

61/ Stadtplanung **§ 9 (8) BauGB**

BEGRÜNDUNG einschließlich UMWELTBERICHT

ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 1/ 43 C - 1. ÄNDERUNG

„FLACH- FENGLER- STRASSE/ FRIEDENSWEG - TEILBEREICH WESTRING/ FRIEDENSWEG“

gemäß § 9 (8) BauGB i.V.m. § 2 a BauGB

Stand Dezember 2005

Stadt Wesseling **Verfahrensstand**

61/ Stadtplanung **§ 9 (8) BauGB**

BEGRÜNDUNG einschließlich UMWELTBERICHT
ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 1/ 43 C - 1. ÄNDERUNG „FLACH- FENGLER- STRASSE/ FRIEDENSWEG - TEILBEREICH WESTRING/ FRIEDENSWEG“

1. RECHTSVERBINDLICHKEIT UND PLANINHALT

Für den zentralen Innenstadtbereich „Flach- Fengler- Straße/ Westring/ Friedensweg“ besteht der seit 1981 verbindliche Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“.

Dieser Bebauungsplan hat die Planungsgrundlagen für den Ausbau des innerstädtischen Straßennetzes sowie für die Neugestaltung eines Teilbereiches der Wesselinger Innenstadt entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen und Bebauungskonzepten der späten 70-iger Jahre geschaffen.
Auf seiner Grundlage sollte ein Teilbereich der Fußgängerzone Flach- Fengler- Straße sowie der Bereich beiderseits des Westrings zu einem Stadtzentrum mit verdichteter mehrgeschossiger Bebauung (Kerngebiet), einem Parkhaus an der Wilhelm- Rieländer- Straße und einem leistungsfähigen Straßennetz umgestaltet werden.

Gegenstand des Aufhebungsverfahrens ist der Teilbereich „Westring/ Friedensweg“; der Aufhebungsbereich umfasst einige Grundstücksflächen zwischen Westring und Friedensweg.

Der Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“ bleibt für den weiteren, überwiegend bebauten Teil seines Geltungsbereiches weiterhin in Kraft.

Aufhebung - Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“

Der Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung setzt für diesen Teilbereich ein Kerngebiet (MK § 7 BauNVO) fest; entsprechend der damaligen städtebaulichen Ziele sind eine zwei- bis sechsgeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 2,4, geschlossene Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung sind für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“, auf Grund der seit Jahrzehnten ausgeübten, erst vor einigen Jahren aufgegebenen, gewerblichen Nutzung der Grundstücksflächen seit 1981 nicht umgesetzt worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling; gemäß § 1 (3) BauGB sollen diese Festsetzungen für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

2. ANLASS/ ZIELE DER PLANAUFHEBUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB aufgehoben werden.

Parallel dazu wird für den Bereich „Westring/ Friedensweg“ ein Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ durchgeführt; der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 umfasst den vorgenannten Teilbereich der Planaufhebung Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung und soll das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung einer innerstädtischen Wohnbebauung schaffen.

Der Bereich „Westring/ Friedensweg“ ist eines der wichtigen Entwicklungspotenziale zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Innenstadt Wesseling.
Die bisher gewerbliche Nutzung ist aufgegeben worden; der zwischen Westring und Friedensweg liegende Grundstücksbereich war bereits Gegenstand des Studentenwettbewerbs 2002/ 2003 „Wohnen auf innerstädtischen Brachflächen - Rückgewinnung von Stadt“.

In Weiterentwicklung der Wettbewerbsergebnisse hat die GAG Immobilien AG Köln, vertreten durch die GRUBO Grund und Boden Baubetreuung GmbH Köln, ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (ca. 20 Wohnungen) und 14 Einfamilienhäusern vorsieht.

Die GAG/ GRUBO hat, als Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 (2) BauGB gestellt, um damit das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der Wohnbebauung zu schaffen (vgl. Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105).

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling als „Wohnbaufläche“ dargestellt; der seit 1981 verbindliche Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“ enthält Festsetzungen zur Entwicklung eines Kerngebietes (MK § 7 BauNVO) mit mehrgeschossiger, verdichteter Bebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für das Plangebiet „Westring/ Friedensweg“ entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling; im Sinne der Aufwertung und funktionalen Stärkung der Innenstadt soll dieser Bereich nicht mehr als verdichtetes Kerngebiet, sondern als hochwertiges innerstädtisches Wohngebiet, mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten, entwickelt werden.

Das von der GAG/ GRUBO vorgestellte städtebauliche Konzept entspricht den Zielen und städtebaulichen Rahmenvorgaben der Stadt Wesseling für die Innenstadtentwicklung.
Die Realisierung der geplanten, städtebaulich hochwertigen Wohnbebauung kann einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung dieses fehlgenutzten, gestalterisch sehr inhomogenen Innenstadtbereiches leisten und positive Auswirkungen auf das Umfeld zeigen.

Die Festsetzungen des seit 1981 verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“ stehen der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entgegen und entsprechen, wie vorab dargestellt, nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling.

Nach § 1 (3) BauGB besteht deshalb das Erfordernis zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ sowie zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Wohnbebauung „Westring/ Friedensweg“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 02.03.2005 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“ für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ beschlossen; der Fachausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2005 außerdem die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ beschlossen.
Die vorgenannten Beschlüsse sind im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 06.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler-Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ werden parallel durchgeführt.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER PLANAUFHEBUNG

Der Geltungsbereich der Planaufhebung umfasst Grundstücksflächen im Bereich „Westring/ Friedensweg“ in der Gemarkung Wesseling (Flur 22, Flurstücke 273, 401, 402).

Der Planaufhebungsbereich wird begrenzt durch den Westring im Osten, den Friedensweg im Süden, den Schützenweg und die vorhandenenen Geschosswohnbauten im Westen sowie durch die vorhandene Wohn-/ Bürobebauung am Westring im Norden.

4. RECHTLICHE / STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

4.1 Rechtsverhältnisse

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ verfolgte Planungsziel der Aufhebung des Planungsrechts zur Realisierung einer innerstädtischen Wohnbebauung ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Der Planaufhebungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling als „Wohnbaufläche“ dargestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg“ setzt für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ ein Kerngebiet (MK § 7 BauNVO) fest; weiterhin sind eine zwei- bis sechsgeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 2,4, geschlossene Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling; gemäß § 1 (3) BauGB sollen diese Festsetzungen für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

4.2 Bestehende Nutzungen

Der Grundstücksbereich zwischen Westring und Friedensweg ist seit Jahrzehnten durch einen Gewerbebetrieb genutzt worden. Die gewerbliche Nutzung ist vor einigen Jahren aufgegeben worden; die baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich abgerissen und die auf Grund der Vornutzung vorhandenen Bodenverunreinigungen fachgerecht beseitigt worden.
Das brachliegende Gelände ist insgesamt eingezäunt; zum Westring und insbesondere zum Friedensweg ist das Gelände durch teilweise steile Böschungen begrenzt. In den Randbereichen, insbesondere an der Böschung zum Westring, ist das Gelände mit Bäumen und Gehölzen bestanden.
Der Grundstücksbereich ist für den Individualverkehr über den Schützenweg erschlossen.

4.3 Umgebungsstruktur

Die Umgebung ist durch eine innerstädtische, sehr inhomogene Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Entlang des Friedenswegs befinden sich kleinteilige Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen; unmittelbar am Schützenweg schließen sich fünf- bis achtgeschossige Wohnbauten und dazugehörige Stellplatzanlagen an den Planaufhebungsbereich an.

Nördlich schließen ein Grundstück mit zweigeschossiger Wohn- und Bürobebauung sowie ein großmaßstäbliches Einkaufszentrum mit Erschließungs-/ Stellplatzanlagen an den Planaufhebungsbereich an; östlich des Westrings, mit Erschließung über die Wilhelm- Rieländer- Straße, befinden sich weitere Wohn- und Geschäftshäuser, ein Parkhaus sowie eine derzeit als öffentliche Grünfläche genutzte Fläche, die durch den Abriss einiger Schlichtwohnbauten entstanden ist.
Die vorgenannten, drei- bis dreizehngeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser gehören bereits zum innerstädtischen Einkaufsbereich Wesselings an der Fußgängerzone Flach- Fengler- Straße.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Planaufhebungsbereiches liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum der GAG Immobilien AG, die als Vorhabenträgerin für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ und für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auftritt (Gemarkung Wesseling, Flur 22, Flurstücke 273, 401, 402).

5. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFHEBUNG

5.1 Zukünftiges Planungsrecht

Die Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler-Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ werden zeitlich parallel durchgeführt (vgl. Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105).

Das zukünftige Planungsrecht wird, nach Abschluss der vorgenannten Planverfahren, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ bestimmt; nach dessen Inkrafttreten ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 (2) BauGB, entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, zu beurteilen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der von der GAG/ GRUBO geplanten Wohnbebauung - Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen und 14 Einfamilienhäusern - schaffen.
Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungskonzeption soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/ 105 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO) ermöglichen; der Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling entwickelt (Darstellung als Wohnbaufläche).

5.2 Auswirkungen der Planaufhebung

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ geprüft worden; die von der Planaufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt worden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ - sowie der parallel erfolgenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ - wird den in Kapitel 2 genannten Zielen der Innenstadtentwicklung Wesselings Rechnung getragen.

Zudem wird damit den in § 1 (5) BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, insbesondere auch in Verantwortung für die städtebauliche Gestaltung und Baukultur.

Nachteilige Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ sind weder für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete noch für die Allgemeinheit zu erkennen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Eigentumsrechte der an den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ angrenzenden Grundstückseigentümer durch diese Planaufhebung sind ebenfalls nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ werden in der Begründung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

Insgesamt ist durch die geplante Umstrukturierung des Plangebietes „Westring/ Friedensweg“ ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches zu erwarten.

6. UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ ist eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2 a BauGB erstellt worden.
Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens, entsprechend dem Stand der Planung, fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB berücksichtigt worden.

6.1 Kurzdarstellung - Ziele und Inhalte der Planaufhebung

6.1.1 Ziele und Inhalte der Planaufhebung

Hierzu wird auf die Beschreibung der Ziele und Inhalte der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ in Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

6.1.2 Angaben zum Standort

Hierzu wird auf die Beschreibung der bestehenden Nutzungen und der Umgebungsstruktur in Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

6.1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Es handelt sich um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“; die Aufhebung umfasst alle Festsetzungen innerhalb dieses Teilbereiches. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling; gemäß § 1 (3) BauGB sollen diese Festsetzungen für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

Das künftige Planungsrecht wird, nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ bestimmt.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der von der GAG/ GRUBO geplanten Wohnbebauung - Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen und 14 Einfamilienhäusern - schaffen.

Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungskonzeption soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/ 105 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO) ermöglichen; die geplante künftige Wohnbebauung wird das bisher verbindliche Maß der baulichen Nutzung nicht ausschöpfen, sondern wird mit einer wesentlich geringeren baulichen Ausnutzung umgesetzt werden (geplante Festsetzungen - Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 1,2).

Insgesamt ist durch die geplante Umstrukturierung des Plangebietes „Westring/ Friedensweg“ ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches zu erwarten.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ werden in der Begründung zu diesem Bebauungsplan detailliert dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht); die folgenden Kapitel umfassen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler-Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“.

6.2 Darstellung der für die Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Planaufhebungsverfahren

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ verfolgte Planungsziel der Aufhebung des Planungsrechts zur Realisierung einer innerstädtischen Wohnbebauung ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Der GEP enthält für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ keine umweltbezogenen Ziele bzw. Darstellungen; entsprechend der in Aufstellung befindlichen Ergänzung des GEP, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (Stand Entwurf Mai 2004) liegt der Planaufhebungsbereich außerhalb des dargestellten 100- jährigen potenziellen Überflutungsbereiches des Rheins (H_Q 100).

Der für das Stadtgebiet Wesseling verbindliche Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ des Rhein- Erft-Kreises enthält keine umweltbezogenen Ziele, Darstellungen oder Festsetzungen für den Planaufhebungsbereich „Westring/ Friedensweg“; sonstige Fachplanungen mit umweltbezogenen Zielen liegen für den Planaufhebungsbereich nicht vor.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Alternativenprüfung

6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes - Ermittlung und Beschreibung der Umweltbelange/ Schutzgüter

Hierzu wird ergänzend auf die Beschreibung der bestehenden Nutzungen/ Umgebungsstruktur für den Planaufhebungsbereich „Westring/ Friedensweg“ in Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

6.3.1.1 Umweltbelange/ Schutzgut Mensch

Die Betroffenheit des Menschen ist im vorliegenden Fall vor allem von folgenden Themen geprägt:
- Betroffenheit der Gesundheit und des Wohlbefindens unter Bezug auf die Funktion „Wohnen“ im umliegenden Wohnquartier,
- Betroffenheit des Menschen in Bezug auf die Erfordernisse der Freizeit- und Erholungsvorsorge.

Der Planaufhebungsbereich „Westring/ Friedensweg“ liegt innerhalb des Siedlungsgefüges, unmittelbar in der Wesselinger Innenstadt. Durch die Planaufhebung werden weder Erholungsflächen noch wohnungsnahe Freiflächen betroffen; der örtlichen Wohnbevölkerung werden keine bislang nutzbaren Naherholungsflächen entzogen oder beeinträchtigt.

Bewertung
Bedeutung:
Erholungseignung / Verbindung zum Freiraum / Ausstattung des Raumes

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Empfindlichkeit:
Verlust / Störung von Erholungseinrichtungen

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					X

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					X

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung (status quo):
Die Freizeit- und Erholungsnutzung im Planaufhebungsbereich ist wie folgt zu beurteilen:

- kein planungsrelevantes Potenzial vorhanden.

6.3.1.2 Umweltbelange/ Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Reale Vegetation:
Nach Räumung der ehemals vorhandenen Baukörper hat sich im Planaufhebungsbereich eine von Robinienanflug bestimmte Gehölzsukzession, bis 2,00 m Höhe, etabliert.

Entlang des Westrings und des Friedenswegs sind Gehölzbestände in einer teilweise steilen Böschung zu den höherliegenden Straßenzügen vorhanden; hier finden sich teils auch größere Robinien, Feldahorn, Efeu (epiphytisch und als Bodenbewuchs), Hainbuche, Sandbirke, Traubenkirsche und weitere, auch fremdländische Ziergehölze wie Acer negundo (Eschenahorn).
Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Gebietes ist das Florenspektrum stark eingeschränkt; naturnahe Standorte werden nicht überplant. Daher ist das Gebiet insgesamt artenarm; eine vertiefende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

Fauna:
Auch der Wert für die Fauna wird - infolge intensiver Nutzung und den von den umgebenden Siedlungsrändern und Verkehrstrassen ausgehenden Störwirkungen - als gering eingestuft. Nachweise planungsrelevanter Arten wurden im Rahmen mehrerer Begehungen nicht gefunden, so dass auch hier keine vertiefende Bestandskartierung des Arteninventars erforderlich wurde.

Bewertung
(Arten und Biotope / Funktionskomplex Vegetation – Fauna – Biotopvernetzung)
Bedeutung:
Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie deren Wirkungsgefüge untereinander

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Die Bedeutung des Gebietes - bezogen auf die Biotopfunktion - kann wie folgt umschrieben werden:
- artenarme Brache in Innenstadtlage,
- auf randlichen Böschungen mit Gehölzsäumen (bis baumartig) bestanden,
- geringe Strukturdiversität (nutzungsbedingt),
- relativ hoher Grad der Einwirkung äußerer Störeinflüsse.

Als Fazit wird die Aufhebung des verbindlichen Bebauungsplanes für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ mit dem Ziel der planerischen Vorbereitung einer innerstädtischen Wohnbebauung aus landschaftsplanerischen Gründen nicht verworfen.

6.3.1.3 Umweltbelange/ Schutzgüter Geologie und Boden

Im Zuge der Planungen hat das Büro DR. HEMLING, GRÄFE & BECKER, Köln + Lohmar, in 10/2003 die geologischen und hydrologischen Verhältnisse des Planaufhebungsbereiches untersucht:

> *„Das Grundstück liegt im Bereich eines verfüllten Altarms auf der Niederterrasse des Rheines. Über dem tertiären Untergrund (Sande und Tone, z.T. mit Braunkohle) folgen etwa 20 m Kiessande. Darüber lagern etwa 3 bis 4 m Sedimente der Verfüllung des Altarmes (Auenlehm), die aus einer Abfolge von Schluffen und bindigen Feinsanden bestehen. Den Abschluss bildet der Mutterboden bzw. eine meist geringmächtige Auffüllung.“*

Bewertung
Bedeutung:
Natürliches Ertragspotenzial bezogen auf die vorherrschende Bodennutzung

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust durch Überbauung (Versiegelung)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bewertung der Bodenfunktion (status quo):
Die Bodenfunktion ist wie folgt zu beurteilen:

- Veränderung durch intensive Vornutzung (geräumte / entsorgte Altbebauung).

6.3.1.4 Umweltbelange/ Schutzgüter Wasser und Hochwasser

Oberflächenwasser:
Stehende oder fließende Oberflächengewässer sind im Planaufhebungsbereich nicht vorhanden.

Grundwasser:
Nach Büro DR. HEMLING, GRÄFE & BECKER, Köln + Lohmar (10/2003)

> *„wurde bei den durchgeführten Sondierungen kein Wasser angetroffen. Aus der uns vorliegenden Grundwassergleichenkarte ergibt sich ein Grundwasserstand bei 43,5 mNN. (...) Bei einer Geländehöhe von rund 47 mNN liegt das mittlere höchste Grundwasser damit rund 3,5 m unter Gelände. Dabei ist aber zu beachten, dass die Grundwasserverhältnisse im Raum Wesseling durch anthropogene Eingriffe (Grundwasserentnahme der petrochemischen Industrie) nachhaltig beeinflusst werden. Es können daher in Zukunft höherer Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden."*

Vorbeugender Hochwasserschutz:
Grundlage der Beurteilung bildet der „Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz, Regionen Köln, Bonn/ Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft" (Stand Entwurf Mai 2004) sowie der 100- jährige potenzielle Überflutungsbereich des Rheines (H_Q 100).
Der räumliche Geltungsbereich des Planaufhebungsbereiches liegt außerhalb der Grenzen des H_Q 100; auf Grund der Lage außerhalb der H_Q 100- Linie liegen vorrangige wasserwirtschaftliche Zielsetzungen für den Planaufhebungsbereich nicht vor.

Bewertung
Die Eignung und Empfindlichkeit des Wasserpotenzials werden im Hinblick auf den Faktor Grundwasserneubildung (der Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund) und den vorbeugenden Hochwasserschutz beurteilt.

Bedeutung:
Grundwasserneubildung

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				X	

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich			x		

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich			x		

Der Wasserhaushalt ist wie folgt zu beurteilen:

- geringe Speicherkapazität für Niederschlagswasser
- geringes Abflussregulationspotenzial
- mäßige Vorbelastungen durch Versiegelung/Überbauung (geräumt).

6.3.1.5 Umweltbelange/ Schutzgüter Klima und Luft

Nach Stand der Planung (vgl. Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105) liegt der Planaufhebungsbereich

> *„im Einflussbereich des regionalen Kaltluftabflusses ‚Rheintalwind'. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Gewerbefläche sowie des bestehenden Baurechts für ein Kerngebiet mit GRZ 1,0 ist planungsrechtlich ein hoher Versiegelungsgrad in dem Plangebiet gegeben. Durch die Schaffung privater Grünflächen und Gärten wird sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bislang Zulässigen erheblich verringern. Somit ist von einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht auszugehen. Die Ventilation des Gebietes ist durch die umliegende Bebauung (5-8 Geschosse) stark beeinträchtigt und durch die Errichtung der 2-3 geschossigen Bebauung ist keine Verschlechterung der Ventilation zu erwarten."*

Bewertung
Die Aufhebung des verbindlichen Bebauungsplanes für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg" mit dem Ziel der planerischen Vorbereitung einer innerstädtischen Wohnbebauung (Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Innenstadtlagen) führt zu keiner planungsrelevanten Beeinträchtigung klimatischer Funktionen und Potenziale. Die planungsbedingte Beseitigung von Gehölzsäumen entlang des Friedenswegs und des Westrings kann u.a. zu einer Reduzierung der Staubbindungsleistung durch Gehölze führen.

Bedeutung:
Innerstädtische Lage, Gehölze zur Beschattung, Staubbindung, etc.

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich			x		

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich			x		

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich				x	

Bewertung der Klimafunktion (status quo):
Die Klimafunktion ist wie folgt zu beurteilen:

- (bio-)klimatisch mäßig empfindlicher, durch die Stadtlage vorbelasteter Landschaftsteilraum.

6.3.1.6 Umweltbelange/ Schutzgut Landschaft

Visuell- ästhetische Bewertung (Orts- und Landschaftsbild):

Relief und Raumkanten, Raumeinheiten:
Landschaftliches Erleben erschließt sich bei Betrachtung des Planaufhebungsbereiches auf Grund dessen geringer Flächengröße und der Lage unmittelbar zwischen Geschosswohnungsbauten und Verkehrstrassen nicht. Dennoch bilden die Böschungen zum Friedensweg und zum Westring markante, wenn auch von den Straßenräumen aus, kaum erlebbare Raumkanten aus.

Landschaftserleben und Erholungs-/ Wohnfunktion:
Das eingezäunte Areal steht und stand bis heute den umgebenden Wohnquartieren nicht als nutzbarer Erholungs- und Freibereich zur Verfügung.

Bedeutung:
Ästhetischer Eigenwert (Natürlichkeit des Freiraums/ Charakteristik des Siedlungsraumes)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Empfindlichkeit:
Visuelle Empfindlichkeit (Einsehbarkeit des Raumes/ Überprägung eines Naturraumes mit naturfernen Elementen)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bereich	Bewertung nach Planaufhebung				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Planaufhebungsbereich					x

Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes (status quo):
Das Orts- und Landschaftsbild ist wie folgt zu beurteilen:

- Geringer Eigenwert durch teils inhomogene Bebauung, auf Grund der Vorbelastungen durch Verkehrsflächen und der nutzungsbedingten Strukturarmut.

6.3.1.7 Umweltbelange/ Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planaufhebungsbereiches sind Kulturgüter oder sonstige planungsrelevante Sachgüter (wie Bildstöcke, Wegekreuze, etc.) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.
Hinsichtlich archäologischer Kulturgüter weist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege darauf hin, dass innerhalb des Planaufhebungsbereiches „Westring/ Friedensweg“ bisher keine systematische Erfassung von Bodendenkmälern durchgeführt wurde. Deshalb können von Seiten des Fachamtes derzeit keine eindeutigen Aussagen zu archäologischen Kulturgütern innerhalb des Planaufhebungsbereiches sowie zu möglichen Auswirkungen der Planaufhebung auf Belange des Bodendenkmalschutzes abgegeben werden.

6.3.1.8 Natura 2000 / FFH- und VS- Erheblichkeitsabschätzung

FFH-Lebensraumtypen, gefährdete Biotoptypen nach RIEKEN:
Im Rahmen der Bestandserfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ wurde untersucht, ob innerhalb des Planungsbereiches Lebensraumtypen nach der FFH- Richtlinie oder gefährdete Biotoptypen vorhanden sind. Die vorgenannten Lebensraumtypen wurden im Planungsbereich und der Umgebung nicht festgestellt.

NATURA 2000 (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete)
Flächen nach der „*Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen*“ (kurz: Habitat- Richtlinie oder auch FFH- Richtlinie) vom 21. Mai 1992 und nach der Vogelschutzrichtlinie „*RICHTLINIE 79/409/EWG*“ sind nicht betroffen. Weitergehende planerische Maßnahmen und Untersuchungen, insbesondere eine Prüfung der Verträglichkeit im Sinne des § 1a (4) BauGB, sind nicht erforderlich.
Auch die sogenannte „*Schattenliste*“ der Naturschutzverbände schlägt für den Planaufhebungsbereich keine Fläche für das kohärente Netz „*NATURA 2000*“ vor.

6.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Rahmen der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planaufhebung und der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes innerhalb des Planaufhebungsbereiches „Westring/ Friedensweg“ ist die Zielsetzung des Planaufhebungsverfahrens von wesentlicher Bedeutung.
Es handelt sich um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler-Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“; die Aufhebung umfasst alle Festsetzungen innerhalb dieses Teilbereiches.

Das künftige Planungsrecht wird, nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ bestimmt.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der von der GAG/ GRUBO geplanten Wohnbebauung - Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen und 14 Einfamilienhäusern - schaffen.

Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungskonzeption soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/ 105 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO) ermöglichen; die geplante künftige Wohnbebauung wird das bisher verbindliche Maß der baulichen Nutzung nicht ausschöpfen, sondern wird mit einer wesentlich geringeren baulichen Ausnutzung umgesetzt werden (geplante Festsetzungen - Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 1,2).
Insgesamt ist durch die geplante Umstrukturierung des Plangebietes „Westring/ Friedensweg“ ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches zu erwarten.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ werden in der Begründung zu diesem Bebauungsplan detailliert dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht); die folgenden Kapitel umfassen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler-Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“.

6.3.2.1 Umweltbelange/ Schutzgut Mensch

Bioklimatische Belastungen/ Emission/ Immission von Luftschadstoffen:
Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung ist von relevantem Schadstoffeintrag in den Planaufhebungsbereich durch Kfz-Belastung auf dem Westring nach Lage der Dinge nicht auszugehen. Darüber hinaus kommt es im Planaufhebungsbereich nicht zu relevanten Luftschadstoffbelastungen durch gewerbliche Nutzungen, da derartige Nutzungen in der Nachbarschaft nicht vorhanden sind.
Bewertung: keine umwelterheblichen Auswirkungen

Lärmimmissionen:
Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine Lärmimmissionen bzw. keine umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

Freizeit und Erholung:
Belange der Erholungsnutzung werden durch die Planaufhebung nicht berührt.

6.3.2.2 Umweltbelange/ Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Planaufhebungsbereiches wurden Flächen, die für bestimmte Artengruppen bedeutsam sind, nicht festgestellt. Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.
Vorhandene Gehölzbestände werden im Zuge der geplanten Wohnbebauung soweit wie möglich erhalten; zudem ist die Neupflanzung von Gehölzen vorgesehen (vgl. Plan/ Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“).
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.3 Umweltbelange/ Schutzgüter Geologie und Boden

Auf Grund der gewerblichen Vornutzung hat der Planaufhebungsbereich bereits zu einem früheren Zeitpunkt hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Veränderung erfahren. Beeinträchtigungen des Bodens durch die frühere bauliche bzw. gewerbliche Nutzung des Planaufhebungsbereiches wurden fachgerecht und vollständig beseitigt; dies wurde durch entsprechende Fachgutachten und Entsorgungsnachweise belegt.
Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.4 Umweltbelange/ Schutzgüter Wasser und Hochwasser

Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.5 Umweltbelange/ Schutzgüter Klima und Luft

Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.6 Umweltbelange/ Schutzgut Landschaft

Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).
Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung dieser innerstädtischen Brachfläche führen. Die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Bauflächenpotenziale kann dem gesetzlichen Minimierungsgebot gemäß Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Baugesetzbuch, im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung und Schonung des Freiraumes, optimal Rechnung tragen.

6.3.2.7 Umweltbelange/ Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Belange dieser Schutzgüter durch die Planaufhebung nicht berührt. Von Seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege können derzeit keine eindeutigen Aussagen zu archäologischen Kulturgütern sowie zu möglichen Auswirkungen der Planaufhebung auf Belange des Bodendenkmalschutzes abgegeben werden, da keine systematische Erfassung von archäologischen Kulturgütern innerhalb des Planaufhebungsbereiches vorliegt.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.8 Natura 2000 / FFH- und VS- Erheblichkeitsabschätzung

Belange dieser Schutzgüter werden durch die Planaufhebung nicht berührt.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.9 Wechselwirkungen

Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind keine umwelterheblichen Wechselwirkungen der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.2.10 Eingriffsbewertung

Auf Grund der Durchführung der Planaufhebung sind Eingriffe im Sinne des Bau- bzw. Naturschutzrechtes nicht zu erwarten.
Die Eingriffsbewertung für die geplante Wohnbebauung wird in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

Zusammenfassung

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Planaufhebungsbereich ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ zu erwarten sind.

6.3.3 Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange

Wie vorab zusammengefasst, sind durch die Planaufhebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ zu erwarten.
Die Darstellung von geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist deshalb nicht erforderlich.
Die Bewertung für die geplante Wohnbebauung wird in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

6.3.4 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung für den Planaufhebungsbereich „Westring/ Friedensweg“ ist die Zielsetzung des Planaufhebungsverfahrens von wesentlicher Bedeutung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung sehen für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ ein Kerngebiet (MK § 7 BauNVO)) mit einer zwei- bis sechsgeschossigen, verdichteten Bebauung vor (Grundflächenzahl 1,0; Geschossflächenzahl 2,4).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling; gemäß § 1 (3) BauGB sollen diese Festsetzungen für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

Das künftige Planungsrecht wird, nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ bestimmt.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der von der GAG/ GRUBO geplanten Wohnbebauung - Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen und 14 Einfamilienhäusern - schaffen.

Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungskonzeption soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/ 105 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO) ermöglichen; die geplante künftige Wohnbebauung wird das bisher verbindliche Maß der baulichen Nutzung nicht ausschöpfen, sondern wird mit einer wesentlich geringeren baulichen Ausnutzung umgesetzt werden (geplante Festsetzungen - Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 1,2).

Zudem ist davon auszugehen, dass bei Verzicht auf die geplante Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes zumindest mittelfristig die derzeitige Situation der Gewerbebrache fortbestehen würde und erhebliche Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Funktion dieser zentralen Innenstadtlage zu befürchten wären.

Insgesamt ist durch die geplante Umstrukturierung des Plangebietes „Westring/ Friedensweg“ ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches zu erwarten.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele, des räumlichen Geltungsbereiches der Planaufhebung und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten sind weitere, inhaltlich unterschiedliche Planungsalternativen für den Planaufhebungsbereich „Westring/ Friedensweg“ im Rahmen der Umweltprüfung nicht in Betracht gezogen worden.

6.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler-Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ ist unter Verwendung der der Stadt Wesseling vorliegenden Planunterlagen/ Untersuchungen, u.a. der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ aktuell erstellten Gutachten/ Untersuchungen, durchgeführt worden. Bei der Zusammenstellung der Unterlagen zu diesem Umweltbericht ist es nicht zu Schwierigkeiten gekommen, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen vorliegen.

6.3.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Wie vorab dargestellt, sind durch die Planaufhebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ zu erwarten.
Die Darstellung separater Überwachungsmaßnahmen für eventuelle, aus der Planaufhebung resultierende Umweltauswirkungen ist in Anbetracht der geplanten Umstrukturierung der Brachfläche zu einem innerstädtischen Wohngebiet nicht zielführend.
In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ (Kapitel 6 - Umweltbericht) werden geeignete Maßnahmen zur Überwachung möglicher, aus der Realisierung der geplanten Wohnbebauung resultierender erheblicher Umweltauswirkungen benannt.

6.3.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling; gemäß § 1 (3) BauGB sollen diese Festsetzungen für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

Das künftige Planungsrecht wird, nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ bestimmt.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung der von der GAG/ GRUBO geplanten Wohnbebauung - Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen und 14 Einfamilienhäusern - schaffen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ ist eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2 a BauGB erstellt worden.
Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens, entsprechend dem Stand der Planung, fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB berücksichtigt worden.

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Planaufhebungsbereich ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung „Flach- Fengler- Straße/ Friedensweg - Teilbereich Westring/ Friedensweg“ zu erwarten sind.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/ 105 „Westring/ Friedensweg“ werden in der Begründung zu diesem Bebauungsplan detailliert dargestellt (Kapitel 6 - Umweltbericht).

Insgesamt ist durch die geplante Umstrukturierung des Plangebietes „Westring/ Friedensweg“ ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches zu erwarten.

7. DURCHFÜHRUNG DER PLANAUFHEBUNG

Die Umsetzung der Planaufhebung erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind weder vorgesehen noch erforderlich. Es sind keine Kosten für die Durchführung der Planaufhebung zu erwarten.

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch, in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen, als Satzung beschlossen.

Diese Begründung, einschließlich Umweltbericht, ist der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 43 C - 1. Änderung für den Teilbereich „Westring/ Friedensweg“ gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beigefügt; der Rat hat diese Begründung, einschließlich Umweltbericht, in seiner Sitzung am 19.12.2006 gebilligt.

Wesseling, den 25.01.2007

Günter Ditgens
Bürgermeister