Stadt Wesseling
61/Stadtplanung

Verfahrensstand
Satzungsbeschluss

Begründung einschließlich Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1/105 „Westring / Friedensweg“

gem. §9 Abs.8 BauGB i.V.m. §2a BauGB

Entscheidungsbegründung

Stand Oktober 2006

Vorhabenträger:
GRUBO Baubetreuung GmbH, Köln

Städtebauliche Planung:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag / Umweltbericht:
Dipl.-Ing. Reinhold Langen – Freier Landschaftsarchitekt BDLA – IFLA
BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen

Architekt:
Dipl.-Ing. W. Schulte AKNW BDA Architekten, Köln

Landschaftsarchitekt:
Fenner Steinhauer Weisser, Düsseldorf

WESSELING KOMMA RHEIN

0 RECHTSGRUNDLAGEN 3
1. ALLGEMEINE VORMERKUNGEN / ANLASS DER PLANUNG 3
2. ÜBERGEORDNETE VORGABEN / GELTENDES PLANUNGSRECHT 3
2.1 Landes- und Gebietsentwicklung 3
2.2 Flächennutzungsplan 3
2.3 Landschaftsplan 3
2.4 Bebauungsplan 4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
4. ERLÄUTERUNGEN DER VORHANDENEN SITUATION UND DER STÄDTEBAULICHEN ERFORDERLICHKEIT SOWIE DES PLANUNGSKONZEPTES ZUM BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 1/105 „WESTRING/FRIEDENSWEG“ 5
4.1 Vorhandene Situation 5
4.2 Planungskonzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) 6
4.3 Erfordernis der Planung 7
5. INHALT DER BAULEITPLANUNG / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 9
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 9
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 10
5.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 10
5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 10
5.8 Flächen und Maßnahmen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 10
5.9 Örtliche Bauvorschriften 12
6. UMWELTBERICHT 12
6.1 Vorbemerkungen 12
6.2 Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren 12
6.2.1 Art- und Umfang des Vorhabens (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB) 12
6.2.2 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB) 13
6.2.3 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren 13
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (gem. Ziffer 2 der Anlage zum BauGB) 18
6.3.1 Schutzgüter 18
6.3.2 Planungsvorgaben / Schutzstatus (gem. Ziffer 1b der Anlage zum BauGB) 24
6.3.3 Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben 25
6.4 Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen (gem. Ziffer 2c, 2d der Anlage zum BauGB) 26
6.4.1 Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht 26
6.4.2 Abweichungen von den Zielvorstellungen und Begründung 28
6.5 Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 29
6.5.1 Schutzgüter 29
6.5.2 Wechselwirkungen 31
6.5.3 Maßnahmenkatalog (gem. Ziffer 2c der Anlage zum BauGB) 31
6.5.4 Eingriffsbewertung 31
6.5.5 Kosten landschaftspflegerischer Maßnahmen 31
6.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen (gem. Ziffer 3a der Anlage zum BauGB) 32
6.7 Maßnahmen zur Überwachung (gem. Ziffer 3b der Anlage zum BauGB) 32
6.8 Zusammenfassung (gem. Ziffer 3c der Anlage zum BauGB) 33
6.9 Literatur- und Quellenverzeichnis 34
7. ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE 35
8. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE 37
8.1 Flächenbilanzierung 37
8.2 Bodenordnende Maßnahmen 37
8.3 Soziale Maßnahmen 37
8.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen 37
8.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 37

0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1/105 "Westring/Friedensweg" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. S. 2098) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

1. Allgemeine Vormerkungen / Anlass der Planung

Unmittelbar am Westring, im Bereich zwischen Schützenweg und Friedensweg gelegen, beabsichtigt die GAG Immobilien AG, vertreten durch die GRUBO Baubetreuung GmbH (jeweils Köln) auf ihrem Grundbesitz eine Wohnbebauung vorzunehmen. Die GAG Immobilien AG hat zu diesem Zweck das Areal am Westring vollständig erworben.
Nachdem die noch auf dem Gelände vorhanden gewesene Bebauung abgebrochen und aus der bisherigen gewerblichen Nutzung resultierende Bodenverunreinigungen beseitigt wurden, steht der Bereich für eine sinnvolle Folgenutzung – in diesem Fall zu Wohnzwecken – zur Verfügung.
Die städtebaurechtlichen Voraussetzungen werden durch die Aufhebung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1/43C “Flach-Fengler-Straße/Friedensweg“ i.d.F. der 1. Änderung, für den Teilbereich "Westring/Friedensweg" und Aufstellung eines neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes geschaffen.
Die GAG Immobilien AG ist als Trägerin des hier in Rede stehenden Vorhabens bereit und in der Lage die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Die GRUBO Baubetreuung GmbH hat als Vertreterin der GAG Immobilien AG zu diesem Zweck in entsprechender Anwendung der Regelungen des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Stadt Wesseling einen Antrag auf Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) - VEP gestellt. Die Verfügbarkeit aller in die Planungsüberlegungen einbezogenen Grundstücke durch die Vorhabenträgerin ist sichergestellt. Lediglich ein Teil des Schützenweges ist in Besitz der Stadt Wesseling. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 02.03.2005 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (VEP) beschlossen.

2. Übergeordnete Vorgaben / Geltendes Planungsrecht

2.1 Landes- und Gebietsentwicklung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt den Planungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das mit dem Bebauungsplan (VEP) Nr. 1/105 „Westring / Friedensweg“ verfolgte Planungsziel einer künftigen Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling vom 25. Januar 1977 (derzeit 48. wirksame Änderung) ist der Plangeltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der Bebauungsplan (VEP) Nr. 1/105 „Westring / Friedensweg“ ist gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des FNP diesbezüglich nicht notwendig ist.

2.3 Landschaftsplan

Der verbindliche Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des damaligen Erftkreises enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen und Ziele.

2.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 1/43C „Flach-Fengler-Straße / Friedensweg“ in der Fassung der 1. Änderung. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1/57 an. Der noch rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1/43C soll für den Geltungsbereich des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden. An dessen Stelle wird künftig der zur Aufstellung vorgesehene Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/105 „Westring / Friedensweg“ mit seinen Festsetzungen treten. Ein geringer Teil des B-Planes 1/57 wird ebenfalls vom künftigen VEP überlagert, jedoch nicht aufgehoben. An die derzeit bestehende Festsetzung "öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz" tritt künftig die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich". Dies ist erforderlich, um die notwendige Fahrkurve für Müllfahrzeuge und Feuerwehr nachweisen zu können.
Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1/43 C sehen ein Kerngebiet mit einer 2-6 geschossigen, geschlossenen Bebauung, Grundflächenzahl 1,0 und Geschossflächenzahl 2,4 vor. Das Bebauungskonzept von GAG und GRUBO wird dieses Maß der baulichen Nutzung bei weitem nicht ausschöpfen. Entsprechend sind die Festsetzungen im neu aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach unten zu korrigieren.

Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes parallel zum Satzungsbeschluss über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) ist planungsrechtlich unbedenklich, da das Bebauungskonzept, welches dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) zugrunde liegt, von dem berührten Grundstückseigentümer selbst (GRUBO / GAG), als Träger der im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen, vorgelegt wird. Zu dem Sachverhalt (Vorlage-Nr.35/2005) heißt es im Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz vom 02.03.2005 über den vorliegenden Bebauungsplan (VEP) wie folgt:

> *„Der Bereich „Westring/Friedensweg“ ist eines der wichtigen Entwicklungspotenziale zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Innenstadt Wesseling.*
>
> *Die bisher gewerbliche Nutzung des Bereichs ist aufgegeben worden; das zwischen Westring und Friedensweg liegende, ca. 4.900 qm große Grundstück, 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. Das städtebauliche Konzept ist dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz in seiner Sitzung am 8. Dezember 2004 durch die GAG/GRUBO vorgestellt worden.*
>
> *Die GAG/GRUBO hat, als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger, einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 (2) BauGB gestellt, um damit das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung des Wohnbauvorhabens zu schaffen.*
>
> *Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling als „Wohnbaufläche“ dargestellt; der seit 1981 verbindliche Bebauungsplan Nr. 1/43C – 1.Änderung „Flach-Fengler-Straße / Friedensweg“ enthält Festsetzungen zur Schaffung eines Kerngebietes (MK § 7 BauNVO) mit hochgeschossiger, verdichteter Bebauung.*
> *Wie bereits in der Auslobung des Studentenwettbewerbs dargestellt, entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/43 C – 1. Änderung für das Plangebiet „Westring/Friedensweg“ 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 des Wohnbauvorhabens kann einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung dieses bisher fehlgenutzten, gestalterisch sehr inhomogenen Innenstadtbereichs leisten und positive Auswirkungen auf das Umwelt zeigen.

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

Die Grundsatzentscheidung zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und Durchführung eines parallelen Verfahrens zur Aufstellung dieses neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) sind vor diesem Hintergrund bauplanungsrechtlich nicht zu beanstanden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für das künftige Wohngebiet liegt im Stadtzentrum von Wesseling, mit dem Westring im Osten, dem Schützenweg im Norden und dem Friedensweg im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von 5.197 qm. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 255, 256, 273, 292 (teilw.), 293, 401 und 402 der Flur 22, Gemarkung Wesseling.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des Westrings (Flurstück Nr. 359, Flur 22)
- im Norden durch die Grenze mit dem Flurstück Nr. 399 und dem Flurstück Nr. 400 (Flur 22)
- im Westen durch den Schützenweg (Flurstück Nr. 292, Flur 22, das Flurstück 174 nicht in den Geltungsbereich einbeziehend) sowie die Grundstücke des 5 – 8 geschossigen Wohnblocks zwischen Schützenweg und Friedensweg mit deren östlichen Grundstücksgrenzen
- im Süden durch den Friedensweg (Flurstück Nr. 347, Flur 23 Gemarkung Wesseling)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1/105 „Westring/Friedensweg“ ersichtlich.

4. Erläuterungen der vorhandenen Situation und der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie des Planungskonzeptes zum Bebauungsplan (VEP) Nr. 1/105 „Westring/Friedensweg“

4.1 Vorhandene Situation

Das Gelände wurde bis vor geraumer Zeit noch gewerblich genutzt. Die baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich vollständig beseitigt und die aufgrund der vorangegangenen Nutzung vorhandenen Bodenverunreinigungen entfernt. Die Außenanlagen des Geländes sind Baum- und Gehölz bestanden. Eine dünne Vegetationsschicht entsteht derzeit in ruderalen Ansätzen im Bereich der bisherigen Bauflächen.
Das Gelände ist insgesamt eingezäunt. Zum Westring bildet eine steile Böschung die Grundstücksbegrenzung. Zum Friedensweg ist diese Böschung zusätzlich in Teilen durch eine Betonmauer gesichert.

Öffentliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs, z. B. Schulstandort, Kindergarten, Sportanlagen, Spielplätze, befinden sich in einem Radius von max. 500 m westlich des Plangebietes. Östlich des

Plangebietes liegt in rd. 100 m Entfernung das Stadtzentrum Wesselings mit der Fußgängerzone und den entsprechenden kerngebietstypischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
Die Anbindung an den ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) kann in besonders günstiger Weise über die vorhandenen Bus-Liniennetze sowie durch den Zugang zur Stadtbahn-Linie 16, jeweils im Stadtzentrum, erfolgen.

4.2 Planungskonzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

a) Art der baulichen Nutzung
Es ist beabsichtigt, die Baugebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu treffen. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Bestand südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend. Die Festsetzung entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vorhabenbezogen wird die Festsetzung unter Anwendung der Gliederungsinstrumentarien des § 1 BauNVO näher konkretisiert.

b) Maß der baulichen Nutzung
Es sollen insgesamt rd. 20 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern und 14 Einfamilienhäuser entstehen.
Das städtebauliche Konzept für den Planbereich beinhaltet eine insbesondere für junge Familien ansprechende neue Wohnbebauung, bestehend aus 2-geschossigen Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern sowie drei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Der Geschosszahl jeweils hinzuzuziehen ist das Dachgeschoss, welches als Staffel-Vollgeschoss mit Pultdach ausgebaut werden soll. Die Festsetzung im Plan berücksichtigt diesen Zuschlag bereits.

Die Grundstücksgrößen für die Reihenhäuser betragen zwischen 130 und 200 qm. Die Reihenhäuser sind mit einer Breite von 6,50 m und einer Tiefe von 11,00 m vorgesehen. Es wird hierdurch eine kostensparende Bebauung erzielt, die insbesondere dem Bedürfnis junger Familien nach Wohn-Eigentumsbildung entgegen kommt.

c) Verkehrserschließung
Das Baugebiet soll ausschließlich über den Schützenweg an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Es handelt sich dabei um die bereits ursprünglich vorhanden gewesene Grundstückszufahrt des früheren Gewerbegrundstückes. Zum Westring ist eine fußläufige Anbindung vorgesehen.
Für das Plangebiet ist eine Stichstraße mit 5,00 m Breite im Mischprofil sowie in verkehrsberuhigter Ausbauform geplant. Der Stellplatzbedarf wird in einer Gemeinschaftsgarage in der unteren Ebene der Mehrfamilienhäuser sowie durch 4 oberirdische Stellplätze abgedeckt. Die Reihenhausgruppen mit Ost/West-Ausrichtung werden durch Wohnwege mit Anlieferungsrecht und Notbefahrbarkeit (als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt) erschlossen.

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt innerhalb des Plangebietes über den Schützenweg, an den die Planstraße A1 anschließt.

Neben der Gemeinschaftsgarageneinfahrt befindet sich ein Wendehammer, der für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist (10 m Länge, zul. Gesamtgewicht 26 t).

Es ist vorgesehen, die geplante Straße (Planstraße A1) sowie die Wegeverbindung vom Schützenweg zum Westring nach Herstellung durch die Vorhabenträgerin kosten- und lastenfrei an die Stadt Wesseling zur öffentlichen Widmung zu übertragen. Detaillierte Regelungen hierzu bleiben dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vorbehalten. Die übrigen Fuß- und Fahrwege (Wohnwege) verbleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, deren Besucher sowie der Feuerwehr und den Versorgungsträgern bzw. von Geh- und Leitungsrechten für Feuerwehr, Versorgungsträgern und wiederum den Anliegern sollen dauerhaft die ordnungsgemäße Anbindung aller Grundstücke an öffentliche Straßen und Wege sicherstellen.

d) Ver- und Entsorgung
Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie die Versorgung mit Trinkwasser als auch die Beseitigung der anfallenden häuslichen Schmutzwässer kann über die vorhandenen

Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet selbst sollen diese Anlagen und die jeweiligen Hausanschlüsse in vertraglicher Vereinbarung von GAG/GRUBO mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern durch letztere insgesamt neu hergestellt werden.

Hinsichtlich des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird aufgrund der bis vor kurzem noch vorhandenen Bestandsbebauung und des bestehenden Baurechtes eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken wasserrechtlich nicht gefordert. Die Ableitung von Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal im Westring hingegen ist möglich. Der vorhandene Kanal ist ausreichend dimensioniert. Minderungsmaßnahmen (Sammlung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung zu Brauchwasserzwecken) werden jedoch empfohlen und versickerungsfähige Beläge für private Verkehrsflächen vorgeschrieben.

4.3 Erfordernis der Planung

Das noch bestehende Baurecht (Bebauungsplan Nr. 1/43 C „Flach-Fengler-Straße / Friedensweg“ in der Fassung der 1. Änderung) mit einem geplanten Kerngebiet und einer 2 bis 6 geschossigen, geschlossenen Bebauung gestattet nicht die Zulassung der in Rede stehenden Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern geringer Höhe und deutlich reduzierter baulicher Dichte. Auch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den örtlichen Verkehrsverhältnissen entsprechen nicht den Anforderungen der neuen Planungen.
Die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes kommt regelmäßig bauplanungsrechtlich zwar in Betracht, jedoch gebieten der Umfang der notwendigen Änderungen die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, da die Grundkonzeption der von GRUBO / GAG vorgelegten Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsanlagen sowie auch hinsichtlich Immissionsschutz und Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet vollkommen anders geartet ist, als die noch rechtsgültige Planung. Ferner soll durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Wesseling die Basis der Planrealisierung in Form eines Privatinvestments insgesamt neu geregelt werden. Das Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (bei Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes) einzuordnen, wäre zwar grundsätzlich ebenso denkbar, denn das Planvorhaben liegt im sogenannten Innenbereich. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht aber dennoch, da angesichts der Größe des geplanten Projektes und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit besteht (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 26. November 1976 - IV C 69.74 -).
Ein Vorhaben in der hier in Rede stehenden Dimension kann nur dann zugelassen werden, wenn damit die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gesichert sowie wenn das Vorhaben einerseits in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich eingebunden, anderseits aber auch in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen integriert wird. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die v. g. Ziele zu erreichen. Denn dadurch könnte das angestrebte geordnete Miteinander – mit dem sehr wesentlich auch eine optimale Ausnutzbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der gewachsenen städtebaulichen Umgebung und ein Einfügen in die stadträumliche und stadtfunktionale Situation insgesamt erreicht werden sollen – auf diese Art und Weise nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem machen die durch die Vorhabenrealisierung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. Auswirkungen durch das entstehende Verkehrsaufkommen, Auswirkungen durch mögliche Altlasten sowie eventuelle Auswirkungen in naturschutzfachlicher Hinsicht) gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich. Nur so können ausreichende Regelungen zur Bewältigung ansonsten gegebenenfalls nicht auszuschließender Konfliktsituationen getroffen werden.

5. Inhalt der Bauleitplanung / Planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich sowohl auf zeichnerische Festsetzungen in der Planurkunde als auch auf textliche Festsetzungen und Hinweise.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer allgemeinen Wohnbebauung auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin geschaffen werden. Folgerichtig legt der vorliegende Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Aus rechtlichen Gründen haben in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, im Gegensatz zu herkömmlichen Bauleitplänen, die Festsetzungen weitgehend vorhabenspezifisch zu erfolgen und nicht nur als reine Angebotsplanung. Daher wurden vorhabenkonkrete Einschränkungen für das WA getroffen, wonach Wohnnutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Räume für Freiberufler allgemein zulässig sind. Nutzungen mit erhöhtem Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr und störungsintensivere Nutzungen (etwa Gewerbebetriebe, Hotels, Anlagen für Verwaltungen und Versorgungseinrichtungen) sollen nicht zugelassen werden können, da insbesondere die Zu- und Abfahrten zum Plangebiet durch bestehend bebaute Bereiche führen. Des weiteren wurden flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ausgeschlossen. Die sonstigen dienenden Einrichtungen und Anlagen (Stellplätze, Garagen, Spielplätze, etc.) sind im übrigen generell zulässig, weil deren Ansiedlung / Herrichtung konkret in Rede steht und diese auch benötigt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß sowie der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die Festsetzungen entsprechen denen eines typischen innerstädtischen Wohngebietes mit Verdichtungsansätzen.

a) Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, wurde ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl in Bezug zur Größe des jeweiligen Baugrundstückes ist hierzu ausreichend und zweckmäßig.

Die festgesetzte GRZ überschreitet die für Allgemeine Wohngebiete in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen. Dieses ist notwendig, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen inklusive deren Zufahrten als auch die Hauszuwegungen u. dgl. planungsrechtlich ausreichend zu erfassen. Unter Verweis auf § 19 Abs. 4 BauNVO gestatten solche Anlagen und Einrichtungen regelmäßig die Überschreitung der festgesetzten GRZ sogar bis zu einem Maß von 0,8. In vorliegendem Bebauungsplan aber sollte von dieser Möglichkeit nur bis max. GRZ 0,6 Gebrauch gemacht werden. Entsprechendes wurde festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre es hingegen nicht angebracht gewesen, die vorgesehene Bebauung zu reduzieren. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der in Rede stehende Standort zu großen Teilen versiegelt bzw. verdichtet war und Baurecht als Kerngebiet mit GRZ 1,0 / GFZ 2,4 besteht. Mit der Planung wird ein innerstädtisches Wohngebiet mit Verdichungsansätzen angestrebt. Dies rechtfertigt die getroffenen Festsetzungen innerhalb der durch § 19 Abs. 4 BauNVO gewährten Spielräume. Eine weitere Überschreitung der GRZ, etwa durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ist dagegen ausgeschlossen worden, um ein angemessenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet sicherzustellen.

b) Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wurde in Bezug zum bestehenden Geländeniveau als Oberkante über NN dergestalt festgesetzt, dass für Reihenhäuser eine 2-geschossige Bauweise (zuzüglich eines als Vollgeschoss ausgebauten Staffelgeschosses) realisiert werden kann.

Für die entlang des Friedensweges vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wurde die Höhe der baulichen Anlagen vorhabenkonkret um ein weiteres Vollgeschoss gegenüber der Einfamilienhausbebauung angehoben. Entsprechend der diesbezüglich getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung von 3 Vollgeschossen zuzüglich wiederum eines ausgebauten Staffelgeschosses mit Pultdach zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen stellen eine an die standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der Baukörper sicher. Weitergehender Regelungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ in Kombination mit den zulässigen Oberkanten der Gebäude sowie in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet insbesondere auch im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlagen ausreichend zu gewährleisten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorhabenkonkret wurde im Bebauungsplanentwurf die offene (Bereiche der Einfamilienhäuser) und die abweichende (Bereiche der Mehrfamilienhäuser) Bauweise festgesetzt. Im speziellen Fall sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise nur Einzelhäuser (es handelt sich dabei um die drei Mehrfamilienhäuser am Friedensweg) zulässig, wobei unter Einhaltung von seitlichen Grenzabständen die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. In der offenen Bauweise hingegen werden nur Hausgruppen (gebildet aus abwechselnd drei, vier und sieben Reihenhäuser) unter Beachtung der 50 m - Längenbegrenzung zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sogenannten „Baufenster“ erhalten eine durchschnittliche Tiefe von 11 Metern. Deren Anordnung erfolgt vorhabenkonkret so, dass die geplanten Bauvorhaben mit ausreichenden seitlichen Spielräumen von jeweils 1,0 Meter innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, wie beabsichtigt, auch realisiert werden können. Weitergehende Spielräume sind nicht erforderlich (und entsprechen regelmäßig auch nicht dem Charakter eines vorhabenbezogenen Bauleitplanes).

Innerhalb der jeweiligen Baugruppen wurden die Baugrenzen entsprechend der Zahl der vorgesehenen Vollgeschosse gestaffelt festgesetzt (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“. Die geplanten Gebäudekubaturen werden hierdurch, ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, vorhabenkonkret zusätzlich planungsrechtlich fixiert. Im Bereich der Reihenhausgruppen ist demnach die zweigeschossige Bauweise mit einem dritten Vollgeschoss als Staffelgeschoss vorgesehen und festgesetzt worden. Für die Mehrfamilienhäuser sieht die Festsetzung eine dreigeschossige Bauweise mit einem vierten Vollgeschoss als Staffelgeschoss analog vor. Im Untergeschoss ist dort zusätzlich eine aus dem Erdboden bis zu dreiseitig herausgebaute Gemeinschaftsgarage eingeplant und festgesetzt worden.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs wird mit der vorliegenden Planung ausschließlich außerhalb des geplanten öffentlichen Straßenraumes entsprochen. In der Gemeinschaftsgarage im Untergeschoss der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (vgl. Kapitel 5.3) sind 31 private Stellplätze vorgesehen. Weitere vier oberirdische private Stellplätze wurden entlang der nördlichen Reihenhausbebauung auf den jeweiligen Grundstücken eingeplant. Besucherparkplätze (10 %) werden nachgewiesen im Bereich Schützenweg (2 Stellplätze für die Einfamilienhäuser) und entlang des Friedensweges (wiederum 2 Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser).

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind den Anliegern im Plangebiet, deren Besuchern sowie den Versorgungsträgern (u.a. für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität) einzuräumen. Die Rechte bedürfen in der Folge noch zu ihrem Wirksamwerden der dinglichen Sicherung.

Dort wo ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 3,0 m Breite festgesetzt wurde, können die entsprechenden Flächen u. a. auch von Lieferantenfahrzeugen sowie von Fahrzeugen der Rettungsdienste benutzt werden. Mit der Feuerwehr wurde hingegen abgestimmt, dass diese als zu befahrende Rettungswege lediglich die Planstraße A1 in Anspruch nehmen wird. Die maximale Schlauchlänge zu vorhandenen und geplanten Hydranten beträgt ca. 60 m. Dies wurde mit der Feuerwehr als von dort akzeptabel abgestimmt.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wurden überwiegend private Grünflächen festgesetzt. Die private Grünfläche am Westrand des Plangebietes dient der Straßenrandbegrünung der Planstraße A1. Sie soll als Gemeinschaftsanlage durch die Vorhabenträgerin angelegt und unterhalten werden.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" wird ebenfalls als Grünanlage durch die Vorhabenträgerin angelegt und bietet künftig den Anwohnern im Plangebiet eine multifunktionale Aufenthalts- und Spielfläche.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Westrings dient der Straßenrandbegrünung. Sie wird von der Vorhabenträgerin hergestellt, bepflanzt und an die Stadt zur öffentlichen Widmung übertragen.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bereiche mit festgesetzten Grünflächen (vgl. Kapitel 5.6) sind standortgerecht durch die Vorhabenträgerin gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich Pflanzenauswahl und Anordnung der Bepflanzung die erforderlichen Mindest-Regelungen.

Als Minderungsmaßnahme hinsichtlich des Schutzgutkomplexes Boden / Wasser wurde ergänzend festgesetzt, dass private Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen (darunter sind insbesondere die Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu verstehen) mit wasserdurchlässigen, versickerungsaktiven Materialien zu befestigen sind. Alternativ kann die Ableitung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers „über die Schulter“ in die seitlichen Grünflächen erfolgen. Ein Anschluss dieser Oberflächenentwässerung an die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

5.8 Flächen und Maßnahmen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden durch das Institut für Immissionsschutz GmbH (ADU cologne) die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und dem öffentlichen Schienenverkehr sowie hinsichtlich Gewerbelärm für verschiedene Immissionshöhen berechnet und in einer schalltechnischen Untersuchung *(„Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen und -emissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, dem Gewerbelärm sowie der geplanten Tiefgaragenausfahrt zum BV „Wesseling / Westring“ in Wesseling, Stand Mai 2005“)* dargestellt. Des weiteren wurden die Lärmemissionen, die künftig aus dem Plangebiet heraus auf die Umgebung einwirken werden, untersucht. Es wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt und in Form farbiger Karten für ausgesuchte Höhen der Bebauung dargestellt. Dabei wurden alle auf das Plangebiet relevant einwirkenden

Lärmarten berücksichtigt. Zum Schutz vor diesen Lärmquellen haben die Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen an den relevanten Fassaden der in Nachbarschaft zur jeweiligen Lärmquelle geplanten Gebäude vorgeschlagen. Diese wurden festgesetzt. Die Stadt Wesseling ist dabei vollumfänglich den Empfehlungen des Gutachters gefolgt. Sie hat sich die gutachterlichen Aussagen nach eingehender Prüfung zu eigen gemacht und im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen geeignet sind, in ausreichendem Maße der Schallproblematik, hervorgerufen durch Straßenverkehrslärm auf dem Westring, angemessen zu begegnen, so dass im Plangebiet in der Folge – im Sinne der Vorschriften – gesunde Wohn- (und Arbeits-) -verhältnisse fortbestehen.

Bezüglich der planinduzierten Veränderung des Straßenverkehrslärmes auf vorhandenen Straßen (hier der Schützenweg) stellten die Gutachter der ADU cologne fest, dass sich die Verkehrsbelastung auf dem Schützenweg um max. bis zu 20 % erhöhen könnte. Dies würde eine Immissionserhöhung von weniger als 1 dB/A zur Folge haben, welches als geringfügig eingestuft wurde.
Hinsichtlich Schienenverkehrslärm durch den Verkehr der Stadtbahnlinie 16 sowie durch Betriebsfahrten und Güterzugverkehr unterschreiten – so die Gutachten - die berechneten Immissionen die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete an allen Fassaden der geplanten Gebäude um bis zu 25 dB/A tags und 15 dB/A nachts. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Bezüglich der Lärmsituation hinsichtlich Gewerbe (das SB Warenhaus "Marktkauf" nördlich des Plangebietes sowie das Parkdeck des Kaufhauses "Karstadt" südöstlich des Plangebietes wurden als relevant betrachtet) sei, so die Gutachter, ebenfalls nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der wertgleichen Richtwerte der TA-Lärm im Plangebiet zu rechnen. Die vorgenannten Orientierungswerte würden um mindestens 5 dB/A tags bzw. 10 dB/A nachts unterschritten werden.

Hinsichtlich der Schallausbreitung bezüglich der Gemeinschaftsgarage im Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser zeigte sich anhand der gutachtlichen Ermittlungen zunächst, dass die Immissionsrichtwerte in der westlichen Nachbarschaft (anzusetzen war hier Reines Wohngebiet) im Nachtzeitraum um maximal 2 dB/A überschritten werden. Die Überschreitung sei hauptsächlich auf die Fahrstrecke (Zufahrt) und die Öffnung der Tiefgarage zurückzuführen. Oberirdische Stellplätze sollten entlang der Zufahrt jedoch nicht angelegt werden. Darauf wurde auch verzichtet.
Nach erfolgter Planungsänderung (Reduzierung der Stellplatzanzahl in der Gemeinschaftsgarage auf nunmehr nur noch 31 Stellplätze sowie Berücksichtigung einer ebenerdigen Einfahrt ohne Rampe) wurde der Gutachter erneut um Stellungnahme gebeten (Schreiben der ADU cologne vom 29.07.2005 an das für diese Bebauungsplanung verantwortliche Planungsbüro BKS).
Betrachtet wurden im folgenden erneut die nunmehr zu erwartenden Emissionen und Immissionen aus der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage sowie der 4 Stellplätze im Freien. Aufgrund der Bauweise und Lage der Tiefgarage innerhalb des Gebäudes wurde davon ausgegangen, dass durch den Parkplatzsuchverkehr innerhalb der Tiefgarage keine Lärmimmissionen an der bestehenden Nachbarbebauung zu erwarten sind. Die Bewegungshäufigkeit wurde an Hand der Angaben der Parkplatzlärmstudie pessimal abgeschätzt.
Als Fazit zeigte sich, dass der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1- IO 3 (Wohnbebauung westlich des Plangebietes) für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) nicht überschritten wird. Nachts wird der Richtwert von 35 dB(A) am Immissionsort IO 2 um maximal 1 dB überschritten. Die Maximalpegel überschreiten die Vorgaben der TA Lärm (nachts 55 dB(A)) im Nachtzeitraum für reine Wohngebiete ebenfalls um max. 1 dB, wobei zu beachten ist, dass ein um 0,5 dB geringerer Mittelungspegel bzw. ein 0,2 dB geringerer Maximalpegel vor der normgerechten Rundung bereits zu einer Einhaltung der zulässigen Werte führen würde. Die Überschreitungen sind demzufolge minimal !!!
Unter Berücksichtigung einer 2,0 hohen Lärmschutzwand über Gelände entlang der Westseite von Planstraße A1 werden die Vorgaben der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.
Die Lärmschutzwand wurde daher im Sinne einer sehr vorbeugenden Planung festgesetzt.

Entlang der Nordseite des Plangebietes ist durch die vier dort geplanten privaten Stellplätze eine Überschreitung der Richtwerte im angrenzenden Misch- / Kerngebiet im Nachtzeitraum in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Dieser Überschreitung könne aber wiederum durch eine Lärmschutzwand wirksam begegnet werden. Dies wurde festgesetzt. Die Lärmschutzwand

muss im übrigen nicht zwingend absorbierend ausgeführt werden, so die Gutachter von ADU Cologne.

Bei der Festsetzung wurde auf ausdrücklichen Wunsch des nördlichen Nachbarn auch berücksichtigt, dass die Lärmschutzwand auf gesamter Grundstücksbreite entsteht und die Höhe von 2 m insgesamt über dem Boden, also auch ansteigend zum Westring eingehalten wird.

Weitergehende Maßnahmen, als die Getroffenen, werden ansonsten nicht erforderlich.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Umfassende örtliche Bauvorschriften hinsichtlich gestalterischer Regelungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden im Plangebiet nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin wird das Planvorhaben insgesamt nach dem von den Schulte Architekten Köln vorgelegten Planungskonzept und auf der Basis des noch abzuschließenden Erschließungs-/ Durchführungsvertrages einheitlich und vollständig realisieren und die von ihr noch zu errichtenden Gebäude sodann fertiggestellt an die künftigen Nutzer übergeben. Festgesetzt wurde aber die zulässige Dachform und Dachneigung vorhabenkonform als flachgeneigte Pultdächer. Zur Vermeidung von "Tunneleffekten" und vermeidbarer Angsträume wurde des weiteren vorgeschrieben, dass die Einfriedung von Grundstücken nur in transparenter Form (Draht- und Holzlattenzäune, max. Höhe 1,50 m sowie Laubhecken) erfolgen darf. Weitergehende gestalterische Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan sind ansonsten entbehrlich, da die Abstimmungen bezüglich des zu realisierenden Bebauungskonzeptes im Rahmen des Durchführungsvertrages abschließend erfolgen.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

Der nachfolgende Umweltbericht folgt in seiner Gliederung den planungsmethodischen Erfordernissen. Dabei weicht er notwendigerweise teilweise von der rechtssystematischen Gliederung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ab.

6.2 Vorhaben und umweltrelevante Wirkfaktoren

6.2.1 Art- und Umfang des Vorhabens (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB)

Größe des Plangeltungsbereiches (Baugebiet)	**5.197 m²**	**100,00 %**
davon		
1. Verkehrsflächen	**914 m²**	**17,58 %**
2. Grünflächen (öffentlich)	**152 m²**	**2,92 %**
3. Grünflächen (privat)	**201 m²**	**3,86 %**
4. Bauland brutto	**3.930 m²**	**75,62 %**
5. Anzahl der Wohngebäude	3 Mehrfamilienhäuser 14 Einfamilienhäuser	

6.2.2 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen (gem. Ziffer 1 der Anlage zum BauGB)

6.2.2.1 Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb des Stadtzentrums von Wesseling südlich des Schützenweges, nördlich des Friedensweges und westlich des Westrings. Im Westen schließt Geschosswohnungsbau (bis 8-geschossig) an das Plangebiet an.

6.2.2.2 Bedarf und Nachfrage

Im Plangebiet wird die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen durch einen privaten Erschließungsträger verfolgt.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist es Ziel des Verfahrens, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Plangebiet, einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu schaffen. Der Bedarf an Grundstücken zur Errichtung von Eigenheimen lässt aufgrund der durch den Erschließungsträger durchgeführten Marktanalyse die zügige Vermarktung der baureifen Grundstücke erwarten.

6.2.2.3 Geprüfte Standortalternativen

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach Abbruch der abgängigen Bebauung und der Entsorgung von Abbruchmassen und Bodenverunreinigungen stehen die zentrumsnahen Flächen für eine Entwicklung als Bauland wieder zur Verfügung. Die geplante Entwicklung durch einen privaten Erschließungsträger setzt das Eigentum an den überplanten Flächen voraus. Dies ist vorliegend gegeben. Eine Prüfung von Standortalternativen muss daher entfallen, da vergleichbare im Eigentum des Erschließungsträgers vorhandene Bauflächen in ähnlicher Lage nicht zur Verfügung stehen.

6.2.3 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Diesbezüglich sind Aussagen zur Standorteignung für das Baugebiet zu treffen. Dabei erfolgt eine Einschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen (Emissionen; Flächeninanspruchnahme; Art der Bebauung; sonstige, z.B. betriebsbedingte Folgewirkungen) im Rahmen des denkbar stärksten potenziellen Wirkungsniveaus.

Dabei werden potenzielle Belastungsfaktoren nachfolgend unterschieden in

- baubedingte,
- anlagenbedingte

und

- betriebsbedingte Faktoren.

6.2.3.1 Emissionen

Baubedingte Belastungsfaktoren
Während der Erschließung des Baugebietes und – zeitlich versetzt – durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke kommt es insbesondere zu Emissionen durch Ziel- und Quellverkehre von Maschinen und Baugerät (Lärm, Abgase). Darüber hinaus sind keine Emissionen verursachende Prozesse während der Bauphase erkennbar.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren
Mit der Errichtung der Erschließung sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke gehen keine anlagenbedingten Emissionen einher.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren
Der Bebauungsplan gibt die zulässige Bauweise und Nutzung vor. Aufgrund der Lage und Größe des Gebietes und des nach BauNVO einzuhaltenden Charakters der baulichen Anlagen (WA) sind keine besonderen planungsrelevanten betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

Durch den Gutachter ADU COLOGNE INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH wurde im Mai 2005 die „*Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, dem Gewerbelärm sowie der geplanten Tiefgaragenausfahrt zum BV ‚Wesseling Westring' in Wesseling*" vorgenommen.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung kommt das Büro zu folgendem Ergebnis:

> *„S. 25 / 26: Straßenverkehrslärmimmissionen:*
> *Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18 005:*
> *Der Straßenverkehrslärm überschreitet die o.g. Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA vor den unmittelbar zu Straßen im Plangebiet ausgerichteten Fassaden der geplanten WA-Gebäude um bis zu 10 dB tags bzw. bis zu 12 dB nachts. Zur Straße ausgerichtete Aufenthaltsräume sind mit passivem Schallschutz ausreichend zu schützen (...).*
> *Um eine mögliche Erhöhung des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen abzuschätzen, gehen wir von folgender Überlegung aus: Westlich grenzt an das Plangebiet ein Mehrfamilienhaus an, das schon alleine mindestens 100 Wohneinheiten aufweist. Südöstlich gegenüber dem Plangebiet befindet sich ein weiteres Mehrfamilienhaus mit ebenfalls ca. 100 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung auf dem Schützenweg um bis zu 20 % erhöhen kann. Dies würde eine Immissionserhöhung von weniger als 1 dB zur Folge haben. Eine solche Erhöhung kann u.E. als geringfügig eingestuft werden.*
>
> *S. 32: Schienenverkehrslärmimmissionen:*
> *Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18 005:*
> *Der Schienenverkehrslärm unterschreitet die o.g. Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA an den Fassaden der geplanten WA-Gebäude um bis zu 25 dB tags bzw. bis zu 15 dB nachts.*
>
> *S. 40/41: Gewerbelärmimmissionen:*
> *Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18 005:*
> *Die zu erwartenden Immissionen innerhalb des BV „Wesseling Westring" werden entsprechend der Planung mit den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (WA) verglichen. (Für diese Gebiete sind die Orientierungswerte identisch mit den jeweiligen Richtwerten der TA Lärm). (...) Es ist für den Gewerbelärm nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 bzw. der wertgleichen Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu rechnen. Der Gewerbelärm unterschreitet die o.g. Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA vor den Fassaden der geplanten WA-Gebäude um mindestens 5 dB tags bzw. 10 db nachts.*
>
> *S. 51/52: Lärmauswirkungen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft:*
> *Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1 – IO 3 für allgemeine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) durch die geplanten Stellplätze sowie die geplante Tiefgarage im Tagzeitraum nicht überschritten werden, im Nachtzeitraum hingegen ist mit einer maximalen Überschreitung von 2 dB zu rechnen. Auch die Maximalpegel überschreiten die Vorgaben der TA Lärm (tags 80 dB(A) / 55 dB(A) nachts) im Nachtzeitraum für allgemeine Wohngebiete. Am Immissionsort IO 4 werden die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete (von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Vorgaben der TA Lärm für Maximalpegel (tags 90 dB(A)/65 dB(A) nachts) überschritten. Es ist anzumerken, dass Nachbarschaftslärm nicht unmittelbar dem Anwendungsbereich der TA Lärm zuzurechnen ist, sondern die TA Lärm hier als fachliche Erkenntnisquelle herangezogen wurde."*

Ergänzend führt das Büro ADU COLOGNE mit Schreiben vom 12. Mai 2005, Az. mj/mm, (an B.K.S. STADTPLANUNG) aus:

> *„Am Immissionsort IO 1 – IO 3 werden die Immissionsrichtwerte für Misch- und Kerngebiete durch die zu erwartenden Maximalpegel des angrenzenden Parkplatz Nord im Nachtzeitraum um bis zu 16 dB überschritten. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Belästigung der benachbarten Wohnnutzung. Diese Überschreitung lässt sich nur durch eine zu dimensionierende Lärmschutzwand oder alternativ durch den Verzicht auf diese Stellplätze eindämmen.*
> *Im Bereich der Immissionsorte IO 1 – IO 3 liegt eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu maximal 3 dB im Nachtzeitraum vor. Bei Verzicht auf die oberirdischen Stellplätze im westlichen Bereich verringert sich diese Überschreitung nochmals um 1 dB. Die Überschreitung ist hauptsächlich auf die Fahrtstrecke sowie die Öffnung der Tiefgarage zurückzuführen. Unseres Erachtens ist im Rahmen einer Abwägung die Überschreitung von 2 dB der Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete nachts tolerierbar. Zudem die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage unvermeidbar sind und Tiefgaragen einen weitergehenden Lärmschutz für die Nachbarschaft bieten als oberirdische Stellplätze.“*

Nochmals ergänzend führt das Büro ADU COLOGNE mit Schreiben vom 29. Juli 2005, Az. wp/mm, (an B.K.S. STADTPLANUNG) aus (Auszug):

> *„(...)*
> *Situation:*
> *Betrachtet werden im folgenden die zu erwartenden Emissionen und Immissionen aus der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage sowie der 4 Stellplätze im Freien. Aufgrund der Bauweise und Lage der Tiefgarage innerhalb des Gebäudes gehen wir davon aus, dass durch den Parkplatzsuchverkehr innerhalb der Tiefgarage keine Lärmimmissionen an der bestehenden Nachbarbebauung zu erwarten sind. Geplant sind 31 Stellplätze in der Tiefgarage sowie der insgesamt 4 Stellplätze im Freien im Norden des Plangebietes der geplanten Reihenhäuser. Wir schätzen die Bewegungshäufigkeit an Hand der Angaben der Parkplatzlärmstudie pessimal ab.*
>
> *(...)*
>
> ***Fazit:***
> ***Ohne Wand:*** *Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert an den Immi9ssioonsorten IO 1 – IO 3 für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) nicht überschritten wird. Nachts wird der Richtwert von 35 dB(A) am Immissionsort IO 2 um maximal 1 dB überschritten. Die Maximalpegel überschreiten die Vorgaben der TA Lärm (Nachts 55 dB(A)) im Nachtzeitrraum für reine Wohngebiete ebenfalls um max. 1 dB, wobei zu beachten ist, dass ein um 0,5 dB geringerer Mittelungspegel bzw. ein um 0,2 dB geringerer Maximalpegel vor der normgerechten Rundung bereits zu einer Einhaltung der zulässigen Werte führen wirde. Die Überschreitungen sind demzufolge minimal.*
>
> ***Mit Wand:*** *Unter Berücksichtigung einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand über Gelände werden die Vorgaben der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.“*

Es ist demnach festzustellen,

- dass der Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1 – IO 3 durch eine Lärmschutzwand zu begegnen ist und dass bei Errichtung einer Lärmschutzwand Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht zu besorgen sind.

6.2.3.2 Abfälle

Das Baufeld wurde von aufstehenden Gebäuden geräumt, nachdem die „*Erstbewertung der umwelthygienischen Situation des Bodens und der Bausubstanz auf dem Grundstück Westring 7-9 in 50389 Wesseling*“ des Gutachterbüros ALTHOFF & KUHRAU GBR im September / November 2000 zu folgendem Ergebnis gelangt war:

> *„Eine Gefährdung der Schutzgüter (Wasser; Luft; Boden) gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist nach den jetzigen Ergebnissen nicht gegeben. Bei einem Rückbau (Abriss) der gewerblich genutzten Hallenbereiche ist aufgrund der Vornutzung und der kleinräumlichen Kessel (Kessel K II etc.) hohen Belastungspotenziale auf eine getrennte Entsorgung zu achten. Im allgemeinen liegen die Untersuchungsergebnisse (Analytik) im Bereich der Zuordnungswerte Z0 bis Z1.2 der LAGA. Somit ist in vielen Bereichen eine Wiederverwendung gemäß den technischen Regeln der (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen) LAGA (Z0 Uneingeschränkter Einbau; Z1 Eingeschränkter Einbau) möglich.“*

Nach Durchführung der Rückbauarbeiten wurde der Umfang mit den Abbruch- und Aushubmassen detailliert in dem „*Abschlussbericht Rückbau der Wohn- und Gewerbebauten Westring 7-9, Wesseling*“ des INGENIEURTEAMS DR. HEMLING & GRÄFE GmbH vom 23. Dezember 2002 dokumentiert. Relevante Bodenverunreinigung verbleiben nach erfolgter Beseitigung der baulichen Anlagen im Plangebiet nicht. Dieses ist gutachtlich festgestellt worden.

Baubedingte Belastungsfaktoren
Im Zuge der Erschließung kommt es möglicherweise im Bereich zu erstellender Straßenanschlüsse in geringem Umfang zum Anfall von Baureststoffen aus Unterbau, Betonrandeinfassungen, Betonbelägen etc.. Diese Materialien sind stofflich zu trennen und als Recyclingmaterial dem Wirtschaftsprozess wieder zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Baustofflagerung sachgerecht erfolgt und der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Eintrag von Schadstoffen (vor allem während der Bauphase der Erschließungsanlagen und der Baukörper, z.B. durch unsachgemäße Bauschutt- und Baustoffablagerungen, nicht fachgerechte Entsorgung von Abfällen) vermieden wird.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren
Bei der Errichtung der privaten und öffentlichen Anlagen entstehende Abfälle (Bauabfälle) sind nach den hierfür erlassenen Rechtsvorgaben zu behandeln und schadensfrei zu entsorgen oder der Wiederverwendung zuzuführen.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren
Durch die öffentlichen (Erschließungs-) Anlagen im Plangebiet fallen keine Abfälle an (von Straßenkehricht aus der Reinigung der Verkehrsflächen oder Schnittgrün aus Bodendeckerpflanzungen abgesehen). Abfälle sind entsprechend den hierfür erlassenen Gesetzen und weitergehenden Vorschriften zu behandeln.

6.2.3.3 Abwasser / Niederschlagswasser

Baubedingte Belastungsfaktoren
Durch die Erschließung und private Baumaßnahmen sind bei fachgerechter Ausführung keine wesentlichen baubedingten Belastungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren
Die Erschließungsanlagen und privaten Baumaßnahmen führen zur Flächen(-wieder)-versiegelung, jedoch nicht über den zum Zeitpunkt der Altbebauung bestehenden Umfang hinaus. Ein erhöhter Anfall von Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Flächenbelägen ist demnach nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren
Infolge der Wohnnutzung fällt Abwasser an, das durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung gereinigt und wieder aufbereitet werden soll.

6.2.3.4 Wasserverbrauch

Baubedingte Belastungsfaktoren
Die Erschließung und Bebauung gemäß den vorliegenden Planentwürfen erfordert die Bereitstellung geringer Bauwassermengen (Brauchwasser). Darüber hinaus ist kein besonderer Wasserbedarf bereits zum Zeitpunkt der Erschließung erkennbar.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren
Durch die Vorhaltung der Erschließungseinrichtungen und der privaten Anlagen ist kein wesentlicher Wasserbedarf zu erwarten. Für die ggf. notwendige Reinigung von Verkehrsflächen und die Beregnung von Grünanlagen soll Grauwasser oder zwischenzuspeicherndes Niederschlagswasser verwendet werden.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren
Aufgrund der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) werden keine nennenswerten Brauchwassermengen für Betriebsabläufe benötigt. Soweit dennoch Brauchwasser erforderlich ist, ist dieses Wasser entsprechend der hierzu erlassenen Gesetze und Vorschriften im Kreislaufverfahren aufzubereiten und wiederzuverwenden.

6.2.3.5 Inanspruchnahme von Boden

Baubedingte Belastungsfaktoren
Bei der Projektierung des Wohngebietes wird auf bisher bereits bebaute Innenstadtflächen mit umgelagerten, veränderten Bodenauflagen zurückgegriffen. Die Erschließung und Bebauung gemäß den vorliegenden Planentwürfen einschließlich der Herstellung des Anschlusses an das örtliche Verkehrsnetz führt jedoch teilweise zu folgenden baubedingten Belastungsfaktoren:

- zum Abschieben der Oberbodenauflage (nur in untergeordneten Teilbereichen),
- daneben zu Bodenverlust / -beeinträchtigung,
- zu (geringen) Reliefveränderungen,
- zur Gefahr von unsachgemäßer Baustofflagerung und der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Eintrag von Schadstoffen (vor allem während der Bauphase der Erschließungsanlagen und der Baukörper, z.B. durch unsachgemäße Bauschutt- und Baustoffablagerungen, nicht fachgerechte Entsorgung von Abfällen).

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren
Dauerhafte Beeinträchtigungen des Bodens (der Bodenstruktur) entstehen durch

- Abschieben von Boden- und Deckschichten (nur in untergeordnetem Umfang aufgrund früherer Bebauung),
- mechanisches Verdichten, Lockern, Vermischen von Horizonten,
- Einbau von Fremdmassen etc. (durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zufahrten- und Baugrubenaushub; Umfang gem. Bilanzierung, siehe dort).

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren
Beeinträchtigungen der nach Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen verbliebenen Bodenflächen sind nicht zu erwarten.

6.2.3.6 Nutzung und Gestaltung von Naturgütern

Baubedingte Belastungsfaktoren:

- Rückzug von noch verbliebenen Tier- und Pflanzenarten durch baubedingte Störeinflüsse - die Verdrängung nicht kulturfolgender Arten erfolgt weiter in den noch nicht besiedelten Freiraum und

- Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch sekundäre Störwirkungen, z.B. Verlärmung und Beseitigung von Gebüschen und Vorwaldbeständen während der Bauphase.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren:

- Dauerhafte Veränderung der Topographie und des Reliefs.

- Veränderung des Oberflächenabflusses,

- durch mögliche Neuversiegelungen können sich Temperaturerhöhungen, Reduzierung der Luftaustauschrate (Barrierewirkung: Verringerung der Windgeschwindigkeit, etc.) ergeben.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Ansiedlung / Pflanzung standortfremder Pflanzen (Einbringung von Zierpflanzen, darunter auch Neophyten, führt zur Verdrängung potenziell standorttypischer Wildflora).

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (gem. Ziffer 2 der Anlage zum BauGB)

6.3.1 Schutzgüter

6.3.1.1 Menschen

Die Betroffenheit des Menschen ist im vorliegenden Fall vor allem von folgenden Themenkreisen 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.

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges. Durch die Überplanung des Areals werden keine Erholungsflächen und auch keine nutzbaren wohnungsnahen Freiflächen in Anspruch genommen. Der örtlichen Bevölkerung werden keine bislang verfügbaren Naherholungsflächen entzogen.

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

Bereich	**Bewertung des Bestandes**				
	sehr hoch	**hoch**	**mittel**	**gering**	**fehlend**
Plangebiet					**x**

Bereich	**Bewertung nach Eingriff**				
	sehr hoch	**hoch**	**mittel**	**gering**	**fehlend**
Plangebiet					**x**

Empfindlichkeit:
Verlust / Störung von Erholungseinrichtungen

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

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

Kein planungsrelevantes Potenzial vorhanden.

6.3.1.2 Pflanzen und Tiere

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

Entlang des Westringes und des Friedensweges 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. Die festgestellten Biotop- und Nutzungstypen sowie ihre Lage im Plangebiet sind dem Plan „BESTANDSERFASSUNG UND - BEWERTUNG“ (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Planung) zu entnehmen.

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 fanden sich im Rahmen mehrerer Begehungen nicht, so dass auch hier keine vertriefende Bestandskartierung des Arteninventars durchgeführt 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
Plangebiet				x	

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				x	

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				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 kann eine Nutzung des Gebietes zu Wohnbauzwecken aus landschaftsplanerischen Gründen nicht kategorisch verworfen werden. Allgemeine Vorschläge für eine auf den vorhandenen Strukturen aufbauende Planung werden im weiteren abgegeben.

6.3.1.3 Geologie / Boden

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

Bedeutung:
Natürliches Ertragspotenzial bezogen auf die vorherrschende Bodennutzung

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					x

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust durch Überbauung (Versiegelung)

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					x

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

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

Zum Umgang mit dem anstehenden Boden in seiner Eigenschaft als Baugrund siehe 6.4.1.3.

6.3.1.4 Wasser und Hochwasser

Oberflächenwasser:
Stehende oder fließende Oberflächengewässer sind im Plangebiet 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, Teil 1 Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft“, Entwurf vom Mai 2004 sowie der 100jährliche potenzielle Überflutungsbereich (H_Q 100; vgl. GEP S. 13). Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb der Grenzen des H_Q 100 (Quelle: Rheinatlas, http://www.iksr.org/rheinatlas/atlas/flood 20.pdf).

Gemäß § 33 LEPro sind die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse und die angestrebte Entwicklung der räumlichen Struktur miteinander in Einklang zu bringen. Aufgrund der Lage außerhalb der H_Q 100-Linie liegen jedoch vorrangige wasserwirtschaftliche Zielsetzungen – mit Ausnahme der regelmäßig zu beachtenden Planungsgrundsätze (wie Minimierung der Versiegelungsrate etc.) – für das Plangebiet 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**
Plangebiet				**X**	

Bereich	**Bewertung nach Eingriff**				
	sehr hoch	**hoch**	**mittel**	**gering**	**fehlend**
Plangebiet				**x**	

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Der Wasserhaushalt ist wie folgt zu beurteilen:

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

6.3.1.5 Klima / Luft

Nach B.K.S. (2005) liegt das Gebiet

> *„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 Wiedernutzbarmachung von bislang bereits bebauten Innenstadtlagen führt zu keiner planungsrelevanten Beeinträchtigung klimatischer Funktionen und Potenziale. Die planungsbedingte Beseitigung von Gehölzsäumen entlang des Friedensweg und des Westrings führt jedoch u.a. zu einer Reduzierung der Staubbindungsleistung durch Gehölze.

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

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			x		

Empfindlichkeit:
Funktionsverlust

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				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 Landschaft

Visuell-ästhetische Bewertung (Orts- und Landschaftsbild)
Relief und Raumkanten, Raumeinheiten:
Landschaftliches Erleben erschließt sich dem Betrachter des Plangebietes aufgrund dessen geringer Flächengröße und der Lage unmittelbar zwischen dem Geschosswohnungsbau und den 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 dem umliegenden Wohnquartier nicht als nutzbarer Freiraum zur Verfügung.

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

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					x

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

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

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					x

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

- Geringer Eigenwert durch teils inhomogene Bebauung, aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrsflächen und der nutzungsbedingten Strukturarmut.

6.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder sonstige planungsrelevante sonstige Sachgüter (wie archäologische Funde, Bildstöcke, Wegekreuze, etc.) bekannt.
Von Seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege können derzeit keine eindeutigen Aussagen zu archäologischen Kulturgütern sowie zu möglichen Auswirkungen der Planaufstellung auf Belange des Bodendenkmalschutzes abgegeben werden, da keine systematische Erfassung von archäologischen Kulturgütern innerhalb des Planungsbereiches vorliegt.

6.3.2 Planungsvorgaben / Schutzstatus (gem. Ziffer 1b der Anlage zum BauGB)

6.3.2.1 Flächennutzungsplan / Planungsrechtliche Situation

(siehe Kapitel 2.2)

6.3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bestehende Bebauungspläne
(siehe Kapitel 2.3)

6.3.2.3 Fachplanungen, Fachgesetze

Landschaftsplan
Im Landschaftsplan sind nach Angabe des Rhein-Erft-Kreises (Fr. FEDERMANN-DÖBBER tel. am 19. April 2005) keine Informationen oder Planungsvorgaben zum konkreten Standort enthalten. Eine Stadtbiotopkartierung o.ä. liegt für Wesseling nicht vor.

FFH-Lebensraumtypen, gefährdete Biotoptypen nach RIEKEN
Im Rahmen der Bestandserfassung wurde untersucht, ob innerhalb des Plangebietes Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie (vgl. SSYMANK et al. 1998) oder gefährdete Biotoptypen (vgl. RIEKEN et al. 1994) vorhanden sind. Derartige Lebensraumtypen wurden im Plangebiet und daran angrenzend nicht festgestellt.

Naturschutzgebiete (NSG)
Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes, noch grenzen sie daran an oder liegen in seiner Nähe.

NATURA 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)
- siehe Abschnitt 6.3.2.4 –„*FFH- und VS-Erheblichkeitsabschätzung*“ -

Schutzkategorien nach WHG
Das Plangebiet liegt nicht in Einzugsbereichen für die Trinkwassergewinnung. Durch die Art der Neubebauung wird die Qualität des Grundwassers gesichert. Zu den Belangen des vorsorgenden Hochwasserschutzes siehe Abschnitt „Wasser“, Unterabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“.

6.3.2.4 Natura 2000 / FFH- und VS-Erheblichkeitsabschätzung

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 (www.natura2000.munlv.nrw.de); weitere planerische Maßnahmen, insbesondere eine Prüfung der Verträglichkeit i.S.d. § 1a (4) BauGB, sind nicht erforderlich.

Auch die sog. „*Schattenliste*“ der Naturschutzverbände schlägt hier keine Fläche für das kohärente Netz „*NATURA 2000*“ vor (www.lb-naturschutz-nrw.de/Schattenliste/schattenliste.htm).

6.3.3 Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben

6.3.3.1 Raumnutzungen

Die den Untersuchungsraum und seine Umgebung prägenden Raumnutzungen sind die Siedlung und der Verkehr.

6.3.3.2 Wechselwirkungen, Sekundärwirkungen

Im Umfeld des Vorhabens sind maßnahmenbedingt keine weiteren Auswirkungen, insbesondere keine weiteren Versiegelungen durch Erschließungsmaßnahmen, zu erwarten, da die Verkehre von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können.

6.3.3.3 Entwicklungsprognose, Status-quo-Prognose

Aufgrund des prognostizierten Bedarfs und der erwarteten Nachfrage an Wohnbauflächen sowie unter Beachtung der Maßgaben der vorliegenden weiteren Fachgutachten ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zügig entwickelt, vermarktet und einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass bei Verzicht auf die geplante Entwicklung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle mittelfristig die bestehende Brachfläche (einschließlich der hiermit einhergehenden Ablagerung von Hausmüll) fortbestehen und somit das Stadtbild zunehmend belasten würde.

6.3.3.4 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im wesentlichen aufgrund des Verkehrslärms. Dem Immissionsschutz ist nach Maßgabe des ausgewerteten Fachgutachten Rechnung zu tragen.

6.4 Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen (gem. Ziffer 2c, 2d der Anlage zum BauGB)

6.4.1 Anforderungen an den Bebauungsplan aus Umweltsicht

6.4.1.1 Menschen

Die Belange der in der Umgebung und im Plangebiet selbst wohnenden Bevölkerung sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Keine relevante Verschärfung der Immissionssituation (Lärm, Stäube, Verkehre, etc.),
- Teilerhalt / Ergänzung von Grünbeständen innerhalb des Plangebietes,
- Zielvorstellungen zur Freizeit- und Erholungsnutzung: Keine Entwicklung von Erholungseinrichtungen im Plangebiet, jedoch Erhalt der Durchgängigkeit.

6.4.1.2 Pflanzen und Tiere

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes können aufgrund der bereits heute nicht mehr nachweisbaren Funktionen nicht in wesentlichem Umfang berücksichtigt werden. Folgende Potenziale können jedoch durch grünordnerische Maßnahmen gesichert werden:

- Gebietsdurchgrünung als Verbund, Erhaltung / Neuschaffung eines Mindestanteils von Großgrünstrukturen, Minimierung der Versiegelung, Begrünung von Erschließungsflächen (Begleitgrün, Laubbäume), naturnahe Grünflächenpflege.

6.4.1.3 Geologie / Boden

Die Belange des Bodenschutzes sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Minimierung von weiterer Flächeninanspruchnahme und Versiegelung,
- Vermeidung von Wind- und Wassererosion durch standortgerechte Begrünung und Trassierung,
- Förderung naturnaher Nutzungsformen auf verbleibenden Freiflächen,
- Verminderung und Vermeidung des Schadstoffeintrags auf Flächen mit freigelegten Deckschichten (z.B. bei der Ausführung von Hoch- und Tiefbauleistungen).

6.4.1.4 Wasser

Die Belange des Wasserhaushaltes sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser (soweit zulässig),
- Abkopplung des Regenwassers / Trennkanalisation,
- Förderung / Festsetzung un- oder nur teilversiegelnder Bauweisen und Flächenbefestigungen,
- rationelle Wasserverwendung,
- Grauwassernutzung / Regenwassernutzung als Brauchwasser und
- Flächenentsiegelung, Abflussverzögerung, Speicherung, Versickerung.

6.4.1.5 Klima / Luft

Die Belange des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas / Bioklimas, sind wie folgt zu berücksichtigen: Minimierung zukünftiger bzw. weiterer Belastungen, insbesondere durch

- Vermeidung von zu hoher Verdichtung,
- Vermeidung von dichten Anpflanzungen mit Barrierewirkung,
- Reduzierung der Strahlung durch Förderung / Festsetzung unversiegelnder Bauweisen und Flächenbefestigungen,
- Pflanzung von Laubbäumen und
- durchfließbare Gestaltung von Bauflächen.

6.4.1.6 Ortsbild / Landschaftsbild

Die Belange des Landschaftsschutzes sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Minimierung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere entlang der Außengrenzen vorsehen,
- Großgrün als öffentliche Maßnahme im Rahmen der Erschließung und der privaten Baumaßnahmen anpflanzen lassen.

6.4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das RHEINISCHE AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE teilte im Verfahren nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08. Juli 2005, Az. 333.45-155.1a/05-001, mit:

> *„Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Gerion bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin können derzeit weder für den Umweltbericht noch für die Abwägung eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Umweltbericht aufzunehmen.*
>
> *Rechtssicherheit kann hier nur eine archäologische Prospektion (zerstörungsfreie Ermittlung des Ist-Bestandes an Bodendenkmälern) liefern. Bei der bestehenden Datenlage obliegt es jedoch Ihrem Ermessen, ob Sie diese Untersuchung beauftragen.*
>
> *Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das RHEINISCHE AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des RHEINISCHEN AMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“*

Aufgrund der konkreten Situation (Revitalisierung von Stadtraum nach Abbruch und Beseitigung der ehemals am gleichen Standort bereits vorhandenen Bebauung) ist die Wahrscheinlichkeit des Antreffens von Bodenfunden als sehr gering einzuschätzen. Daher soll auf eine gesonderte archäologische Prospektion verzichtet werden. Der Hinweis der Fachbehörde wird jedoch unter „Hinweise“ im Abschnitt der textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

6.4.2 Abweichungen von den Zielvorstellungen und Begründung

6.4.2.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Grundsätzliche oder fachplanerische Zielvorstellungen der Landschaftspflege (Landschaftsplan, *Natura 2000*, etc.) stehen einer erneuten baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen. Als fundamentale Zielsetzung der Landschaftspflege muss im übrigen das Minimierungsgebot gelten. Das Gebiet ist ausreichend zu durchgrünen und für Fußgänger durchlässig zu gestalten. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Flächen von ihrer Lage und Größe sowie der beabsichtigten Nutzung als Bauflächen notwendig sind. Es muss für die Entwicklung des Baugebietes daher als Zielvorgabe gelten, die dargelegten landespflegerischen Anforderungen umzusetzen. Abweichungen hiervon sind nicht erkennbar.

6.4.2.2 Zielvorstellungen im Baugebiet

Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidung vermeidbarer Eingriffe in den Gehölzsaume, v.a. zum Westring.

Maßnahmen zum Schutz vor und zur Minderung von Beeinträchtigungen;
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet
Nach Maßgabe der Fachgesetzgebung sind Eingriffsfolgen soweit als möglich auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren (Minimierungsgebot). Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes tragen zu gesunden Wohnverhältnissen (vgl. BauGB) und einem gut strukturierten Wohnumfeld bei; sie sind im übrigen geeignet, den Umfang externer Kompensationsverpflichtungen zu minimieren. Möglich sind im Plangebiet insbesondere

- Umsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen,
- Entwicklung vorhandener Großgrünstrukturen an den Außengrenzen des Plangebietes,
- Neuanlage von naturnahen, vernetzenden Dauerstrukturen,
- Herstellung eines Großgrünanteils im Gebiet (aus bioklimatischen Gründen),
- Herstellung von vernetzenden Saum- und Heckenstrukturen, Baumreihen und -gruppen in Randlagen des Plangebietes, wie auch zwischen den geplanten Baubereichen (z.B. durch Mindestdurchgrünung privater Freiflächen; Straßenbaumpflanzung), abgestufte Pflanzung entsprechend den zu erwartenden Endwuchshöhen).

Die erneute Bebauung des Plangebietes führt insbesondere zur teilweisen Rodung von Gehölzbeständen. Die Anlage von linearen Gehölzelementen, wie Baumhecken, ist insbesondere geeignet, Einbindungs- und Ausgleichsfunktionen für die Parameter „*Landschaftsbild*“, „*Bodenfunktion*“ und „*Biotopfunktion*“ zu übernehmen. Die Anlage von linearen Gehölzelementen, wie Baumhecken, ist deshalb insbesondere geeignet, Einbindungs- und Ausgleichsfunktionen für die Parameter „*Landschaftsbild*“, „*Bodenfunktion*“ und „*Biotopfunktion*“ zu übernehmen.

6.4.2.3 Zielvorstellungen für externe Kompensationsmaßnahmen

Zielvorstellungen für externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Unter Hinweis auf die ausführlichen Darstellungen im Abschnitt „*Eingriffsbewertung*“ ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1/43C in der Fassung der 1. Änderung handelt. Die bisherigen Festsetzungen sehen ein Kerngebiet mit einer 2-6 geschossigen, geschlossenen Bebauung, Grundflächenzahl 1,0 und Geschossflächenzahl 3,0 vor. Das Bebauungskonzept von GAG und GRUBO wird dieses Maß der baulichen Nutzung bei weitem nicht ausschöpfen.

Entsprechend sind die Festsetzungen im neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach unten zu korrigieren.“ Daher ist bereits heute eine Bebauung planungsrechtlich zulässig, die weit über die aktuell vorgesehenen Planungsinhalte hinausgeht. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB

„ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Daher liegt in diesem Fall kein Eingriff im Sinne des Bau- und des Naturschutzrechtes vor.

6.5 Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

6.5.1 Schutzgüter

6.5.1.1 Menschen

Bioklimatische Belastungen:
Emission / Immission von Luftschadstoffen:
Von relevantem Schadstoffeintrag in das Plangebiet durch Kfz-Belastung auf dem Westring ist nach Lage der Dinge nicht auszugehen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet nicht zu relevanten Luftschadstoffbelastungen aufgrund gewerblicher Nutzungen. Solche sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Bewertung: Nicht umwelterheblich

Lärmemissionen / -immissionen:
Die Entwicklung des Baugebietes führt in der Bauphase der Erschließung und der Gebäude – zeitlich beschränkt – zu Lärmbelastungen in der Umgebung. In der Betriebsphase überschreitet der Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA vor den unmittelbar zum Westring ausgerichteten Fassaden der geplanten WA-Gebäude um bis zu 10 dB tags bzw. bis zu 12 dB nachts. Zur Straße ausgerichtete Aufenthaltsräume sind mit passivem Schallschutz ausreichend zu schützen.
Bezüglich der planinduzierten Geräuschimmissionen, die in die Umgebung einwirken, ist von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum in der westlichen Nachbarschaft um maximal 1 dB/A, hervorgerufen durch die Tiefgarageneinfahrt und durch vorbeifahrende Kfz auf dem Weg zur Tiefgarage auszugehen. Eine 2m hohe Schallschutzwand wird dazu beitragen, dass die Richtwerte auch in der Nacht unterschritten werden.
In der nördlichen Nachbarschaft werden die Immissionsrichtwerte für Misch- und Kerngebiete durch die zu erwartenden Maximalpegel im Nachtzeitraum um bis zu 16 dB/A überschritten. Hierbei handelt es sich um eine Belästigung in der Nachbarschaft. Diese Überschreitung wird durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand eingedämmt.
Der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18 005 hinsichtlich der Schienenverkehrslärmimmissionen, der Gewerbelärmimmissionen und der Lärmauswirkungen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft zeigt, dass die anzusetzenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Freizeit und Erholung:
Belange der Erholungsnutzung werden nicht berührt.

6.5.1.2 Tiere und Pflanzen

Flächen, die für bestimmte Artengruppen bedeutsam sind, wurden innerhalb des geplanten Bauflächen nicht festgestellt. Gehölzbestände werden soweit möglich erhalten und neu geschaffen. Aufgrund der Innerortslage sind weitere Biotopschutzflächen nicht entwickelbar.

6.5.1.3 Boden

Durch die bestehende Vorbelastung erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Veränderung, die noch heute wirksam ist. Beeinträchtigungen des Bodens durch die frühere bauliche bzw. gewerbliche Nutzung des

Plangebietes wurden beseitigt; dies wurde durch entsprechende Fachgutachten und Entsorgungsnachweise belegt.

Gemessen an dem bislang vorhandenen Versiegelungsgrad sowie dem bereits heute planungsrechtlich zulässigen Grad der Überbauung ist kein zusätzliches Eingriffspotenzial in das Schutzgut „Boden“ durch die geplante Bebauung feststellbar. Insbesondere ist eine Neuversiegelung über den bereits vor Durchführung der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen vorhandenen Umfang hinaus nicht zu erwarten.

Die von Seiten der Fachbehörde (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen) empfohlenen Boden-/Baugrunduntersuchungen sowie ggf. notwendige Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungs-/Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin durchgeführt und umgesetzt.

6.5.1.4 Wasser

Aufgrund der vorliegenden Fachgutachten ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der durchgeführten Sanierung auf eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zu verzichten. Die breitflächige Versickerung durch versickerungsaktive (wasserdurchlässige) Beläge ist jedoch anzustreben:

- Verminderung der zulässigen Oberflächenversiegelung (Einsatz unversiegelnder Bauweisen)

6.5.1.5 Klima / Luft

Gemäß BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Die Lage des Plangebietes macht es erforderlich, zur Erhaltung einer ausreichenden Frischluftversorgung eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Die vorliegenden Planung trägt diesen Erfordernissen Rechnung. Als grundsätzliche Zielsetzungen auch in Bezug auf die bioklimatischen Funktionen innerhalb des Baugebietes wurden im Bebauungsplan u.a. folgende Maßnahmen vorgegeben:

- Beschränkung der Gebäude-Gesamthöhen,
- Beschränkung der Verdichtung / Anordnung der Baukörper (Erhalt der Durchlüftungswirkung),
- Festsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (als Windbremse und zur Reduzierung der Strahlungswirkung) und
- Minimierung der Strahlungsrate durch Verwendung unversiegelnder Bauweisen.

6.5.1.6 Ortsbild / Landschaft

Der Landschaft wird kein „*unverritztes*“ Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Die Realisierung der Bauplanung führt zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung einer aktuellen innenstadtnahen Gewerbebrache. Die Wiedernutzbarmachung vorhandener Bauflächen trägt so dem gesetzlichen Minimierungsgebot gem. LG-NRW, dem BNatSchG und dem BauGB Rechnung.

Folgende Ziele sind zur Entwicklung des Ortsbildes zu definieren:

- Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Vorgabe von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Bereich der Bauflächen.

6.5.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf die ausführliche Darlegung unter 6.4.1.7 wird verwiesen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes sind ersichtlich keine Auswirkungen auf kulturelle und sonstige Sachgüter verbunden. Sollten nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz anzeigepflichtige Funde im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, sind diese der zuständigen Fachbehörde gegenüber anzuzeigen. Hierauf weist ein Hinweis im Bebauungsplan hin.

Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben der §§ 15, 16 DSchG NW wird im Rahmen der Erschließungs- / Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin sichergestellt.

6.5.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der begutachteten vorstehenden Schutzgüter mit der geplanten städtebaulichen und umweltplanerischen Entwicklung sind nicht erkennbar.

6.5.3 Maßnahmenkatalog (gem. Ziffer 2c der Anlage zum BauGB)

6.5.3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Zielsystem)

Aus landespflegerischer Sicht ist das Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauung nach den im folgenden dargelegten Zielvorstellungen zu entwickeln, um die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen und um bestehende Beeinträchtigungen abzubauen. Die Maßnahmen und Hinweise zur Durchsetzung der landespflegerischen Zielvorstellungen werden nachfolgend aufgeführt. Die hiermit verbundenen Kennummern sind im Plan „UMWELTZIELE“ des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages aufgeführt.

Maßnahmen gem. BauGB im Plangebiet

Maßnahme 1 – Pflanzung von Hochstämmen
(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

Maßnahme 2 – Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Flächen
(Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in den Boden-, den Wasser- und den Klimahaushalt)

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes
nicht erforderlich (vgl. Pkt. 6.5.4)

6.5.4 Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1/43C in der Fassung der 1. Änderung. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1/57 an.

Es ist bereits heute eine Bebauung planungsrechtlich zulässig, die weit über die aktuell vorgesehenen Planungsinhalte hinausgeht. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB

> *„ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.*

Daher liegt in diesem Fall kein Eingriff im Sinne des Bau- und des Naturschutzrechtes vor.

6.5.5 Kosten landschaftspflegerischer Maßnahmen

Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen werden auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages von dem privaten Investor übernommen oder sind Bestandteil der auf den privaten

Baugrundstücken zu erbringenden grünordnerischen Maßnahmen. Öffentliche Maßnahmenkosten fallen für grünordnerische Maßnahmen nicht an.

6.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen (gem. Ziffer 3a der Anlage zum BauGB)

Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen (u.a. zum Immissionsschutz und den städtebaulichen Zielvorstellungen) bereits vorlagen. Eine Auflistung der verfügbaren und ausgewerteten Quellen ist dem Literatur- und Quellenverzeichnis zu diesem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umweltprüfung ist unter Verwendung der der Stadt Wesseling vorliegenden Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden. Als umweltrelevante Planunterlagen sind topografische und geologische Karten, Bodenkarten und Grundwasserkarten des Landes Nordrhein-Westfalen zu nennen; zudem sind das landesweite Biotopkataster der LÖBF sowie der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Köln, für die Umweltprüfung herangezogen worden.

Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten; im Hinblick auf den Stand des Planverfahrens liegen in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichende Umweltinformationen vor, so dass weitere fachgutachten nicht erforderlich waren.

Im Falle einiger Umweltschutzgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima) umfassen die vorliegenden Untersuchungen großräumige Bezugseinheiten, die sich aus naturräumlichen Gegebenheiten und dem Untersuchungszweck ergeben; für diese Umweltschutzgüter liegen kleinräumige Untersuchungen für das Stadtgebiet Wesseling oder die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht vor.

Der Aufwand für kleinräumige Untersuchungen dieser Umweltschutzgüter wäre im Verhältnis zu den damit zu erzielenden Erkenntnissen für das spezielle Bebauungsplangebiet unverhältnismäßig hoch und war im Hinblick auf die mit der konkreten Bauleitplanung verfolgten Ziele nicht gerechtfertigt. Die der Stadt Wesseling vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen haben eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ermöglicht.

Den in §§ 2, 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist damit angemessen Rechnung getragen worden.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung (gem. Ziffer 3b der Anlage zum BauGB)

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen (§ 4 c BauGB).

Die Entwicklung geeigneter Überwachungsmaßnahmen kann den planerischen Gegebenheiten und Planinhalten des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden; die Definition der jeweils zweckmäßigen und angemessenen Überwachungsmaßnahmen obliegt der Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit. Im vorliegenden Fall ist es zweckmäßig, die geplanten Monitoring-

Maßnahmen gezielt an den spezifischen , mit der konkreten Bauleitplanung verfolgten Planungszielen zu orientieren.

Die geplanten Überwachungsmaßnahmen im Aufgabenbereich der jeweiligen Umweltfachbehörden werden als geeignete Informationsquellen herangezogen; entsprechend § 4 (3) BauGB sind die Umweltfachbehörden verpflichtet, die Stadt Wesseling über umweltrelevante Informationen aus ihrem Aufgabenbereich für das zu überwachende Bauleitplangebiet zu unterrichten und ihr umweltrelevante Informationen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der beschriebenen planungsrechtlichen Ausgangssituation für den Bebauungsplan „VEP Westring/Friedensweg“ (siehe Abschnitt „Eingriffsbewertung“) ist festzustellen, dass es sich um bereits bislang baulich genutzte Flächen handelt. Die Ausgangslage der planerischen Entwicklung war die Beseitigung von Altlasten, die umfassend (u.a. in: INGENIEURTEAM HEMLING & GRÄFE GMBH (2002): „Abschlußbericht Rückbau der Wohn- und Gewerbebauten Westring 7-9, Wesseling; GAG Immobilien AG“) dargestellt und nachgewiesen wurde.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt sind überdies durch die allgemeingültigen fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sowie den Auflagen der Baugenehmigungen für die zu errichtenden Wohnhäuser) festgelegt.

Folgende Monitoring-Maßnahmen werden erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt:

- Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Umweltzustandes durch die Stadt Wesseling, zweimal pro Jahr (Bauaufsicht, Stadtplanung, Landschaftsplanung);
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten , z.B. Landschaftswächter, Landwirte, Naturschutzverbände, Anwohner;
- regelmäßige Auswertung laufender Fortschreibungen des Biotopkatasters der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NW (LÖBF) – soweit für den Siedlungsbereich relevant;
- regelmäßige Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden des Rhein-Erft-Kreises.

6.8 Zusammenfassung (gem. Ziffer 3c der Anlage zum BauGB)

Die Errichtung eines Wohnbaugebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP 1/105 „*Westring / Friedensweg*“ der Stadt Wesseling trägt den vorliegenden Fachplanungen, eingeholten Fachgutachten sowie den formulierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen Rechnung.

Durch die Folgenutzung einer bereits der Natur i.w.S. entzogenen, bislang bereits mit einer inzwischen entsorgten Wohn- und Gewerbebebauung stark veränderten Fläche sowie dem flächensparenden Zuschnitt der Baugrundstücke und des Erschließungssystems wird dem baugesetzlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u.a. durch das BNatschG, das LG-NRW und das Bundesbodenschutzgesetz) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet, da auf die Inanspruchnahme von Offenland für bauliche Zwecke verzichtet werden kann. Auch außerhalb des Plangebietes wird der Umfang der äußeren Erschließung minimiert, da ein unmittelbarer Anschluss an leistungsfähige Verkehrsachsen besteht.

Der Straßenverkehrslärm überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA vor den unmittelbar zum Westring ausgerichteten Fassaden der geplanten WA-Gebäude um bis zu 10 dB/A tags bzw. bis zu 12 dB/A nachts. Zur Straße ausgerichtete Aufenthaltsräume sind deshalb mit passivem Schallschutz ausreichend zu schützen. Der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18 005 hinsichtlich der Schienenverkehrslärmimmissionen, der Gewerbelärmimmissionen und

der Lärmauswirkungen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft zeigt, dass die anzusetzenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Maßnahmen zum Schutz der Wohnruhe der Nachbarschaft in den Nachtstunden sind jedoch an der Nordseite und Westseite des Plangebietes zu ergreifen. Hierfür ist – basierend auf die ergänzenden Berechnungen des Lärmschutzgutachters ADU cologne vom 29. Juli 2005 – jeweils eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand über Gelände vorzusehen; gemäß der fachgutachterlichen Ermittlung werden so die Vorgaben der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.
Außerdem wurden Maßnahmen zur Minimierung (Verzicht auf oberirdische Stellplätze auf der Westseite) getroffen. Tiefgaragen bieten im übrigen einen optimalen Lärmschutz im Vergleich etwa zu offenen Stellplätzen. Die Zufahrt hingegen ist unvermeidbar.

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Nähe liegen keine Biotop-Vorrangstandorte; schutzwürdige Artenvorkommen wurden nicht festgestellt bzw. sind aufgrund der Strukturarmut des Gebietes nicht zu erwarten. Innerhalb des Baugebietes sollen Grünstrukturen die Einbindung der Wohnbebauung in die Umgebung ermöglichen; auch durch die innere Durchgrünung mit unterpflanzten Baumreihen und Grünstrukturen im Bereich der Bauwiche sollen die Bauflächen gegliedert werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des H_Q 100 des Rheins.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist abschließend festzustellen, dass das Baugebiet unter Auflagen und bei Durchführung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aus Umweltsicht vertretbar errichtet und betrieben werden kann. Der Festsetzung von Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen bedarf es dabei nicht, da der bauliche Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (§ 1a [3] Satz 5 BauGB).

6.9 Literatur- und Quellenverzeichnis

ADU COLOGNE INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (05/2005): Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, dem Gewerbelärm sowie der geplanten Tiefgaragenausfahrt zum BV „Wesseling Westring“ in Wesseling – Köln

ADU COLOGNE INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (STAND: 29. JULI 2005): Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, dem Gewerbelärm sowie der geplanten Tiefgaragenausfahrt zum BV „*Wesseling Westring*“ in Wesseling; hier: Auswirkungen der Tiefgarage und der Stellplätze auf die Nachbarschaft; Stellungnahme – Dokumenation – Berechnung, 4 Seiten – Köln

ARCHITEKTEN- UND STADTPLANERKAMMER HESSEN [Hrsg.] (2003): Zum Leistungsumfang und zur Vergütung für einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, Informationsreihe Heft 22, Bearb.: D. Herrchen, D. Pfrommer - Wiesbaden

ALTHOFF & KUHRAU GBR (2000): Erstbewertung der umwelthygienischen Situation des Bodens und der Bausubstanz auf dem Grundstück Westring 7-9, 50389 Wesseling – Köln

HEMLING, GRÄFE & BECKER BAUGRUND GMBH (2003): Bericht zur Baugrunduntersuchung (Gründung und Geotechnik) BV Westring 7-9, Wesseling – Köln

INGENIEURTEAM HEMLING & GRÄFE GMBH (2002): Bodenlufterkundung Westring 7-9, Wesseling – Grubo Baubetreuung – Köln

INGENIEURTEAM HEMLING & GRÄFE GMBH (2002): Abschlußbericht Rückbau der Wohn- und Gewerbebauten Westring 7-9, Wesseling; GAG Immobilien AG – Köln

BASTIAN, O. & K.-F. SCHREIBER [Hrsg.] (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft.- Spektrum Akademischer Verlag, 564 S.

BLAB, JOSEF (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, 4. Aufl. – Bonn-Bad Godesberg

B.K.S. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR STADTPLANUNG, RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH (2004): Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes BP 1/105 „VEP Westring / Friedensweg“ – Trier

BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2002): Amtliche Topografische Karten der Bundesrepublik Deutschland TOP 200 – Frankfurt

7. Abwägung der Umweltbelange

(vgl. hierzu Kapitel 6.5)

Folgende Umweltwirkungen verbleiben als relevant im Sinne der Umweltprüfung (siehe Kapitel 6.5 des Umweltberichtes):

a) Emissionen und Lärm-Immissionen;
b) Auswirkungen in Bezug auf den Schutzgutkomplex Boden;
c) Auswirkungen in Bezug auf den Schutzgutkomplex Wasser;
d) Auswirkungen in Bezug auf den Schutzgutkomplex Klima/Luft;
e) Auswirkungen bzgl. Ortsbild / Landschaft

Im Ergebnis der Abwägung ist hierzu festzustellen:

zu a) Es wurden die Wechselwirkungen der Planung bezüglich in das Plangebiet einwirkender Geräuschimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie dem Gewerbelärm als auch die von der Planrealisierung ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich Zusatzbelastung auf vorhandenen Straßen (hier Schützenweg) sowie bezüglich der Stellplätze und Gemeinschafs-Stellplatzanlagen im Verhältnis zur Umgebungsbebauung untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bezüglich Schienenverkehr, Gewerbelärm und planinduzierten Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zum Plangebiet, allen rechtlichen Anforderungen entsprechend, keine Vorsorge-Maßnahmen erforderlich werden. Maßnahmen zum Schutz der Wohnruhe der Nachbarschaft in den Nachtstunden sind jedoch an der Nordseite und der Westseite des Plangebietes zu ergreifen.

Diese wurden festgesetzt.

Bezüglich der in das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenverkehrslärm des Westrings werden die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 für WA vor den unmittelbar zur Straße ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude im Plangebiet um bis zu 10 dB/A tags bzw. bis zu 12 dB/A nachts überschritten. Zur Straße ausgerichtete Aufenthaltsräume können jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend geschützt werden.

Dies wurde festgesetzt.

zu b) Ursprünglich bestehende Bodenbelastungen aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung wurden nach Umsetzung eines Sanierungskonzeptes beseitigt. Es ergeben sich künftig für die geplante Neubebauung keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser.

Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Zu c) Nach den vorliegenden Fachgutachten ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der durchgeführten Sanierung auf eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zu verzichten. Die breitflächige Versickerung durch versickerungsaktive (wasserdurchlässige) Beläge ist jedoch anzustreben:

- Verminderung der zulässigen Oberflächenversiegelung (Einsatz unversiegelnder Bauweisen)

Dies wurde festgesetzt.

zu d) Gemäß BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Die Lage des Plangebietes macht es erforderlich, zur Erhaltung einer ausreichenden Frischluftversorgung eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Die vorliegenden Planung trägt diesen Erfordernissen Rechnung. Als grundsätzliche Zielsetzungen auch in Bezug auf die bioklimatischen Funktionen innerhalb des Baugebietes wurden für den Bebauungsplan Maßnahmen vorgegeben:

- Beschränkung der Gebäude-Gesamthöhen,
- Beschränkung der Verdichtung / Anordnung der Baukörper (Erhalt der Durchlüftungswirkung),
- Festsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (als Windbremse und zur Reduzierung der Strahlungswirkung) und
- Minimierung der Strahlungsrate durch Verwendung unversiegelnder Bauweisen.

Dies wurde jeweils festgesetzt.

Zu e) Der Landschaft wird kein „*unverritztes*“ Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Die Realisierung der Bauplanung führt zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung einer aktuellen innenstadtnahen Gewerbebrache. Die Wiedernutzbarmachung vorhandener Bauflächen trägt so dem gesetzlichen Minimierungsgebot gem. LG-NRW, dem BNatSchG und dem BauGB Rechnung.

Folgende Ziele sind zur Entwicklung des Ortsbildes zu definieren:

- Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Vorgabe von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Bereich der Bauflächen.

Die Beschränkung der Gebäudehöhen wurde festgesetzt. Auf die Anordnung von verbindlichen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen wurde verzichtet, da die Baugrundstücke zu klein sind, um Anpflanzungsfestsetzungen zumutbar bindend festzuschreiben. Es wird aber davon ausgegangen, dass eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen durch die Bauleute auch in deren Eigeninteresse liegt. Alles andere wäre realitätsfern.

Weitergehender Regelungen und Maßgaben im Rahmen der Abwägung bedarf es an dieser Stelle nicht.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanzierung

Geltungsbereich		**5.197 m²**
Verkehrsfläche		914 m²
Grünfläche		353 m²
- davon öffentlich	152 m²	
- davon privat	201 m²	
Bauland		3.930 m²

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen, auf denen die beabsichtigte Bebauung erfolgen soll, im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verbleiben gemäß den Erläuterungen in Kapitel 4.2C „Verkehrserschließung“ im Eigentum der Stadt (Schützenweg) oder werden durch die Vorhabenträgerin nach deren Herstellung kosten- und lastenfrei zur öffentlichen Widmung an die Stadt Wesseling übertragen (Planstraße A1).

Es sind noch Grundstückstauschangelegenheiten zur Flächenarrondierung vorgesehen (z. B. Straßenbegleitgrün am Westring von GAG an Stadt Wesseling, Ecke südöstlich Schützenweg / Planstraße A1 von Stadt Wesseling an GAG).

Verbindliche Regelungen wird der noch abzuschließende Vertrag diesbezüglich enthalten.

8.3 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder soziale Nachteile auf die Lebensumstände der in den benachbarten Gebieten wohnenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

8.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Planaufstellung entstehen der Stadt Wesseling keine weiteren Kosten. Die Durchführung und Finanzierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet obliegt der Vorhabenträgerin (GAG/GRUBO). Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes werden nicht erforderlich, da unter Verweis auf § 1a BauGB verbindliches Baurecht mit höherer baulicher Dichte, als die Geplante durch den Bebauungsplan Nr. 1/43C „Flach-Fengler-Straße/Friedensweg“ bereits besteht.

8.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/43C „Flach-Fengler-Straße/Friedensweg“ werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1/105 „Westring / Friedensweg“ mit dessen Inkrafttreten aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 1/43C „Flach-Fengler-Straße/Friedensweg“ - 1. Änderung - wird für den Teilbereich „Westring/Friedensweg“ dann außer Kraft gesetzt werden.