



# Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“

Planungsstand:

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### Vorentwurf

**Vorhabenträger:**

VISTA Reihenhause GmbH & Co KG  
Grazer Straße 16 A  
40789 Monheim

**bearbeitet durch:**

Ingenieurbüro für Vermessung  
Planung, Stadtentwicklung  
Dr. Johannes Suchy  
Büchelgarten 10  
53225 Bonn

**Stand: 27. August 2018**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Zielsetzungen des Bebauungsplans .....	4
1.4	Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung .....	5
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zum Plangebiet und des näheren Umfeldes .....</b>	<b>6</b>
2.1	Vorhandene Strukturen und Nutzungen .....	6
2.2	Äußere und innere Erschließung .....	7
2.3	Ver- und Entsorgung .....	7
2.4	Bodensituation und Topographie .....	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht.....</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
3.3	Rechtswirksamer Bebauungsplan .....	9
3.4	Landschaftsplan .....	10
<b>4</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Überbaubaren Grundstücksflächen.....	12
4.4	Bauweise .....	12
4.5	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze.....	12
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen .....	12
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
5.1	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie.....	13
5.2	Immissionsschutz .....	15
5.3	Sonstiges .....	15
5.3.1	Kosten für die Stadt Wesseling	15
5.3.2	Bodenordnung	16
5.3.3	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	16
5.3.4	Durchführungsvertrag	16
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung und -bericht .....</b>	<b>17</b>
6.1	Schutzgut Mensch.....	17
6.2	Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen.....	18
6.3	Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft.....	20
6.4	Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz .....	21
6.5	Eingriff- / Ausgleich.....	21

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die VISTA Reihenhaus GmbH & CO KG ist Verfügungsberechtigt über die Fläche Gemarkung Berzdorf, Flur 11, Flurstücke 262, 263 und 264. Das Plangebiet wird begrenzt durch die von Wesseling nach Brühl verlaufende Gleistrasse der Häfen und Güterverkehr Köln AG im Norden, durch die westliche Bebauung der Siedlung Am Nordbahnhof im Osten, durch die Lindenstraße im Süden sowie durch das Flurstück 261 im Westen. Insgesamt umfasst das Areal eine unbebaute Fläche von etwa 17.000 m<sup>2</sup>, die momentan landwirtschaftlich genutzt wird.

Die VISTA Reihenhaus GmbH & CO KG beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 56 Wohngebäuden auf diesem Grundstück in Form von zweigeschossigen Reihen- und Doppelhausgruppen, die in kosten- und flächensparender Bauweise ausgeführt werden. Die Baumaßnahme dient der Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten, ein Teil der Objekte wird durch Wohnungsbaumittel öffentlich gefördert.

Gemäß geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" der Stadt Wesseling aus dem Jahre 1997 ist ein kleinerer Teil des Areals als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, für den überwiegenden Teil des Areals trifft der Bebauungsplan die Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung (GE). Insofern steht das geltende Planungsrecht der beabsichtigten Bebauung zwecks Wohnnutzung entgegen, eine Änderung des Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Da auch in Wesseling die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt und insbesondere die Errichtung von preiswertem und gefördertem Wohnraum positive Impulse für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung liefert, stellt dieses Grundstück ein gutes Potential dar, diese Nachfrage zu mildern. Aus diesem Grunde soll durch eine Bebauungsplanänderung die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle ermöglicht werden. Die VISTA Reihenhaus GmbH & Co KG sichert in Abstimmung mit der Stadt Wesseling für einen Teil der neu zu erstellenden Wohngebäude die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung zu.

### **1.2 Planverfahren**

Die VISTA Reihenhaus GmbH & Co KG aus Monheim hat mit Schreiben vom 25.04.2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Als Grundlage für das Planverfahren wurde seitens des Vorhabenträgers ein Bebauungsvorschlag erarbeitet. Nachfolgend wurden durch die Stadt Wesseling mehrere alternative Entwurfskonzepte angefordert und diskutiert. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling am 03.07.2018 wurde mehrheitlich beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/132 „Lindenstraße“ auf der Grundlage der Variante 1 (siehe Abb. 1) fortzuführen.

Das Plangebiet liegt am Rande des gewachsenen Siedlungsbereiches des Ortsteils Berzdorf. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Abrundung des

Siedlungsrandes in diesem Bereich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen nicht vor. Zwar wird der Schwellenwert gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB unterschritten, jedoch hat sich bei der Prüfung, ob Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch sowie evtl. vorhandener FFH- bzw. Vogelschutzgebiete vorliegen, ergeben, dass das Vorhaben innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallanlagen liegt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld", in dessen Geltungsbereich das Bauprojekt der VISTA Reihenhaus GmbH & Co KG liegt, diesen Sachverhalt noch nicht berücksichtigt, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Berücksichtigung des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie erforderlich. Auf diese Weise können die Vorgaben der Seveso III- Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Somit kann jedoch nicht von den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Das Bebauungsplanverfahren wird somit im Regelverfahren aufgestellt, das zum einen zweistufige Beteiligungsverfahren und zum anderen die Erarbeitung eines Umweltberichts als eigenständigen Teil des Verfahrens beinhaltet.

### **1.3 Zielsetzungen des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/132 „Lindenstraße“ soll für das etwa 17.000 m<sup>2</sup> große Grundstück nördlich der Lindenstraße die Errichtung eines Wohnquartiers in einer zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Es werden insgesamt 56 Wohneinheiten vorgesehen, davon 12 Wohneinheiten, die dem geförderten Wohnungsbau unterliegen.

Mit der Baumaßnahme erfolgt eine städtebauliche Abrundung eines bereits in Teilen bebauten Siedlungsbereichs. Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Wohnfunktion an diesem Standort gestärkt und bereits bestehende städtebauliche Strukturen fortentwickelt. Gleichfalls wird damit dem gesetzlichen Auftrag entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Nachverdichtung überwiegend erschlossener Freiflächen stellt auch ein Mittel zur Deckung des immer noch erkennbaren Wohnbedarfes im Ballungsraum Köln - Bonn dar. Um eine unnötige Inanspruchnahme von Freiräumen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche zu vermeiden, soll benötigter Wohnraum durch die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungsreserven geschaffen werden. Durch die Baumaßnahme kann die Versorgung mit Wohnraum der Stadt Wesseling im Allgemeinen sowie des Stadtteils Berzdorf im Besonderen deutlich verbessert werden. Ferner werden durch die wohnungsbauliche Entwicklung des Bereichs die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Berzdorf gestärkt und ihr Bestand gesichert.

#### 1.4 Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet basiert auf der Zielsetzung, ein Wohnquartier zu schaffen, das einer breiten Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit zur Eigentumsbildung bietet. Aus diesem Grunde werden die Mittel des Kosten und Flächen sparenden Bauens angewendet und durch Heranziehung von standardisierten Baumethoden die Kosten für den Erwerb eines Eigenheims maßgeblich gesenkt. Eine sparsam bemessene Erschließungsanlage bei hoher städtebaulicher Verdichtung unterstützt dieses Planungsprinzip.

Ein konkreter Bebauungsvorschlag für das Plangebiet sieht insgesamt 11 Hausgruppen unterschiedlicher Größe mit insgesamt 56 Wohngebäuden vor. Nahezu alle Grundstücke sind mit ihrem Freibereich nach Süden oder Westen orientiert (siehe Abb. 1).



**Abb. 1:** Vorentwurf des geplanten Wohnquartiers, Stand August 2018

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Lindenstraße, die jedoch im Bereich des Plangebietes ausgebaut werden muss. Zu diesem Zweck wird ein ca. 317 m<sup>2</sup> großer Grundstückstreifen dem Straßenkörper der südlich verlaufenden Lindenstraße zuge schlagen. Die Lindenstraße erfüllt den Erschließungszweck für 11 unmittelbar angeschlossene Gebäude. Die Erschließung des inneren Planbereichs wird durch eine von der Lindenstraße abzweigende in das Plangebiet hineinführende Erschließungsstraße mit Wendeanlage gesichert. Von dieser Erschließungsstraße gehen 2 m breite nicht befahrbare Wohnwege ab, die zu den einzelnen Häusern führen. Zudem erschließt ein Stichweg in Richtung Westen eine Hausgruppe mit 6 Gebäuden. Jedem Gebäude ist eine Garage oder Carport sowie zusätzlich ein Stellplatz, der in der Regel vor den jeweiligen Garagen positioniert ist, zugeordnet. Der ruhende Verkehr wird somit weitestgehend an der Erschließungsstraße konzentriert und belastet nicht die Wohnfunktion.

Aufgrund der zu erwartenden zukünftig hier wohnenden jungen Familien sieht die Planung die Schaffung eines Kinderspielplatzes vor, der durch seine zentrale Lage eine günstige Erreichbarkeit bietet und aufgrund seiner Größe und Ausstattung auch eine gute Aufenthaltsqualität für Kinder und deren Eltern erfüllt. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich des Plangebietes in Höhe der Wendeanlage auf einer Grünfläche ein gemeinschaftlicher Grillplatz angeordnet. Somit steht eine weitere Fläche zum Aufenthalt und Erholung für die Anwohner zur Verfügung.

Nach Norden wird das zukünftige Wohnquartier durch eine Lärmschutzanlage abgegrenzt, die die von der vorbeiführenden Bahntrasse ausgehenden Lärmemissionen wirksam abhalten soll. Im Hinblick auf die genaue Ausgestaltung dieser Anlage nach Lage, Höhe und erforderlicher Lärmdämmung wurde ein Lärmgutachten beauftragt, durch das zudem die sonstigen aus den benachbarten gewerblich orientierten Bereichen ausgehenden Emissionen berücksichtigt werden.

An zentraler Stelle im Plangebiet wird ein Blockheizkraftwerk errichtet, das die Versorgung des Wohngebietes mit erneuerbaren Energien sichert.

## **2 Erläuterungen zum Plangebiet und des näheren Umfeldes**

### **2.1 Vorhandene Strukturen und Nutzungen**

Der Stadtteil Berzdorf liegt im Norden der Stadt Wesseling und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich und Immendorf, im Westen an die Stadt Brühl, im Süden an den Wesselingener Stadtteil Keldenich, im Südosten an das Wesselingener Naherholungsgebiet Entenfang mit seinen beiden Seen und dem daran anschließenden Naturschutzgebiet. Im Nordosten Berzdorfs befindet sich ein wichtiger Gewerbe- und Industriestandort der Stadt Wesseling mit zahlreichen Unternehmen überwiegend aus der Chemiebranche.

Mit 429 Hektar macht Berzdorf lediglich 18 % des gesamten Wesselingener Stadtgebietes aus. Von den insgesamt 37.700 Einwohnern Wesselings leben mit etwa 4.960 Einwohner 13,0 % in Berzdorf (Quelle: KDVB; Stand: 31.12.2016).

Die nächsten Anschlussstellen Berzdorfs an das Autobahnnetz sind Brühl-Ost an der A 553 und Godorf/Wesseling-Nord an der A 555. Der Berzdorfer Bahnhof wurde bis 1981 von Personenzügen der Querbahn der KBE bedient; heute findet hier nur noch Güterverkehr der HGK statt. Mit dem Bus ist Berzdorf über den Linienverkehr der REVG erreichbar, der den Ort mit der KVB-Haltestelle Wesseling-Nord verbindet sowie mit dem DB-Bahnhof Brühl.

Das am nördlichen Stadtteilrand gelegene ca. 1,7 ha große unbebaute Plangebiet umfasst insgesamt die 3 aneinandergrenzenden Flurstücke 262, 263, 264, die eine Einheit bilden. Die nähere Umgebung ist östlich angrenzend durch eine zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Bebauung südlich der Lindenstraße hat im westlichen Bereich überwiegend gewerblichen Charakter. Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet ist trotz der in 1997 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Gewerbegebietes (GE) bislang unbebaut und wird bis heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

## **2.2 Äußere und innere Erschließung**

Das Plangebiet ist auf seiner Südseite durch die Lindenstraße erschlossen. Diese führt in westlicher Richtung zur Berggeiststraße, in östlicher Richtung bindet sie an die Langenackerstraße an. Die Berggeiststraße mündet südlich des Plangebietes in die klassifizierte Brühler Straße (L 184) mit unmittelbarem Anschluss an die BAB 553, die Langenackerstraße verbindet über die westliche Brühler Straße den Stadtteil Berzdorf mit dem Wesslinger Zentrum.

Das Plangebiet verfügt über keine inneren Erschließungsanlagen. Diese müssen im Zuge der weiteren Planungen neu konzipiert und angelegt werden.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) liegen im angrenzenden Straßenzug der Lindenstraße und können in das Plangebiet hinein verlängert werden. Ein an zentraler Stelle vorgesehenes Blockheizkraftwerk sichert die Versorgung des Wohngebietes mit erneuerbaren Energien.

## **2.4 Bodensituation und Topographie**

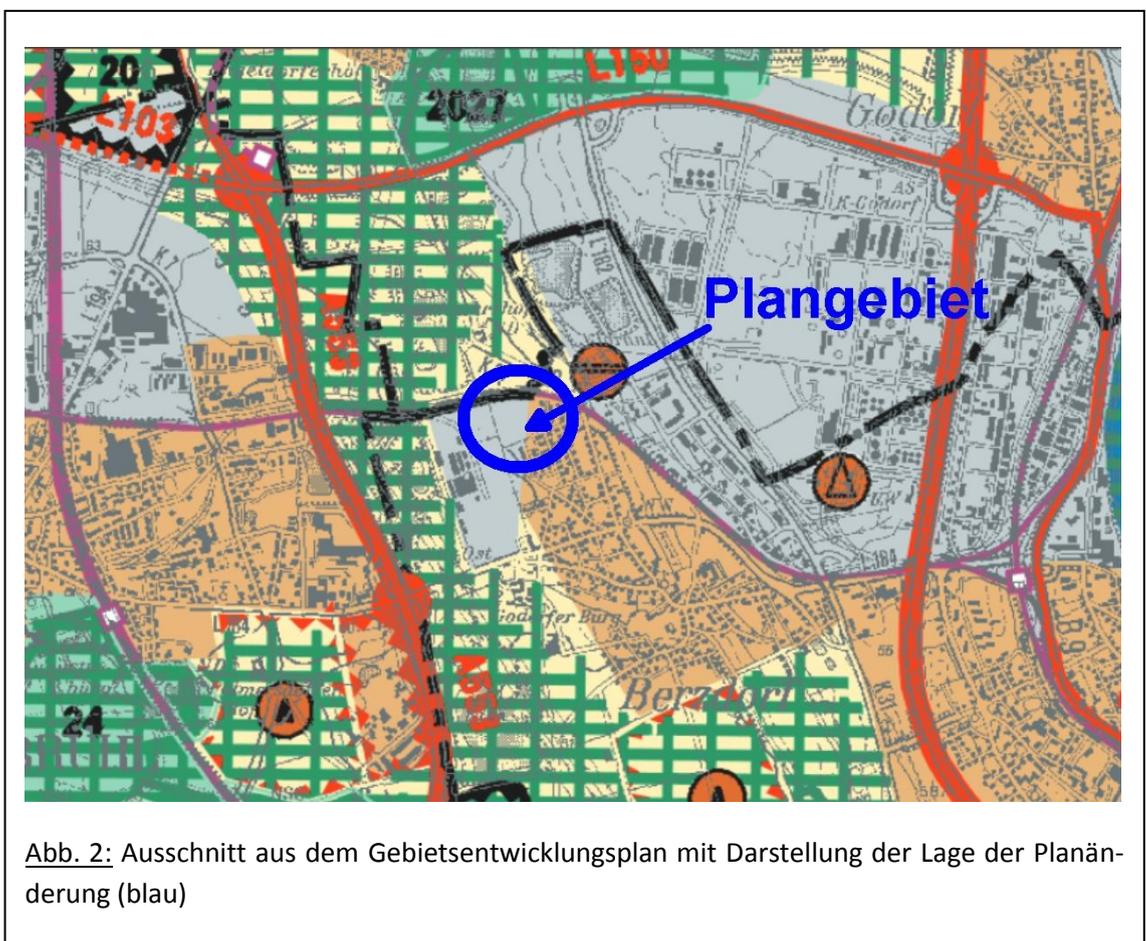
Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 58,5 m über Normalhöhenull (ü NHN). Mögliche Bodenbelastungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

## **3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht**

### 3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wird der Stadt Wesseling im Landesentwicklungsplan (Stand zeichnerische Darstellung 14.12.2016) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet im östlichen Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), für den westlichen, größeren Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt (siehe Abb. 2). Diese Darstellung korrespondiert mit den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß B-Plan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" der Stadt Wesseling.



### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Standort im westlichen Bereich als Gewerbegebiet (G) dargestellt (siehe Abb. 3). Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird (69. Änderung des Flächennutzungsplans „Lindenstraße“).

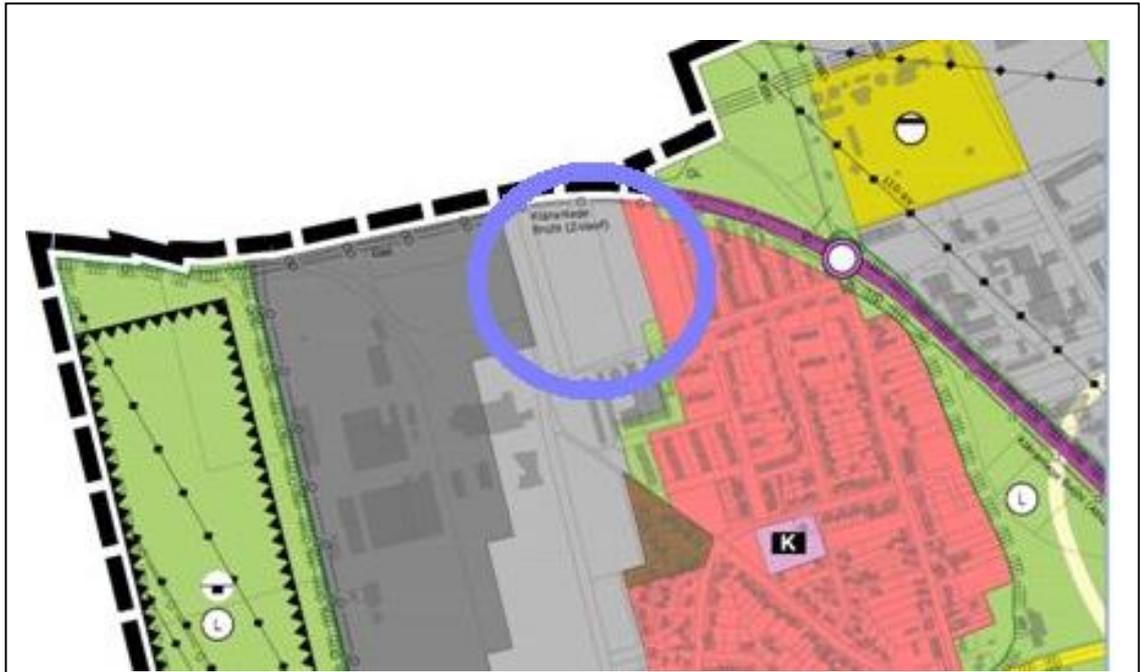


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling (digitale Arbeitsfassung Stand: 10/2016) mit Darstellung der Lage der Planänderung (blau)

### 3.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997 (siehe Abb. 4), der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO für den westlichen sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO für den östlichen Teilbereich festsetzt. Festgesetzte Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Das Wohngebiet ist zudem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in eine eingeschossige Bebauung für den Nordteil und eine zweigeschossige Bebauung für den Südteil differenziert. Die GRZ ist für beide Teilbereiche auf 0,4 begrenzt, im südlichen Teil ist eine GFZ = 0,8 zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes maximale Trauf- und Firsthöhen fest.

Für das Gewerbegebiet ist eine dreigeschossige offene Bauweise bei einer GRZ = 0,5 einer Baumassenzahl (BMZ) = 15 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 72,5 m ü. NN zulässig.

Beide zulässigen Nutzungsarten sind bisher nicht umgesetzt worden.

Da die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" nicht dem Ziel der Ansiedlung eines Wohngebietes in der vorgesehenen Größe entspricht, ist die Änderung des Bebauungsplanes in Form der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 erforderlich. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wird durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb

dessen Geltungsbereichs ersetzt, die übrigen Festsetzungen (außerhalb des Geltungsbereiches) bleiben erhalten und gelten weiterhin.

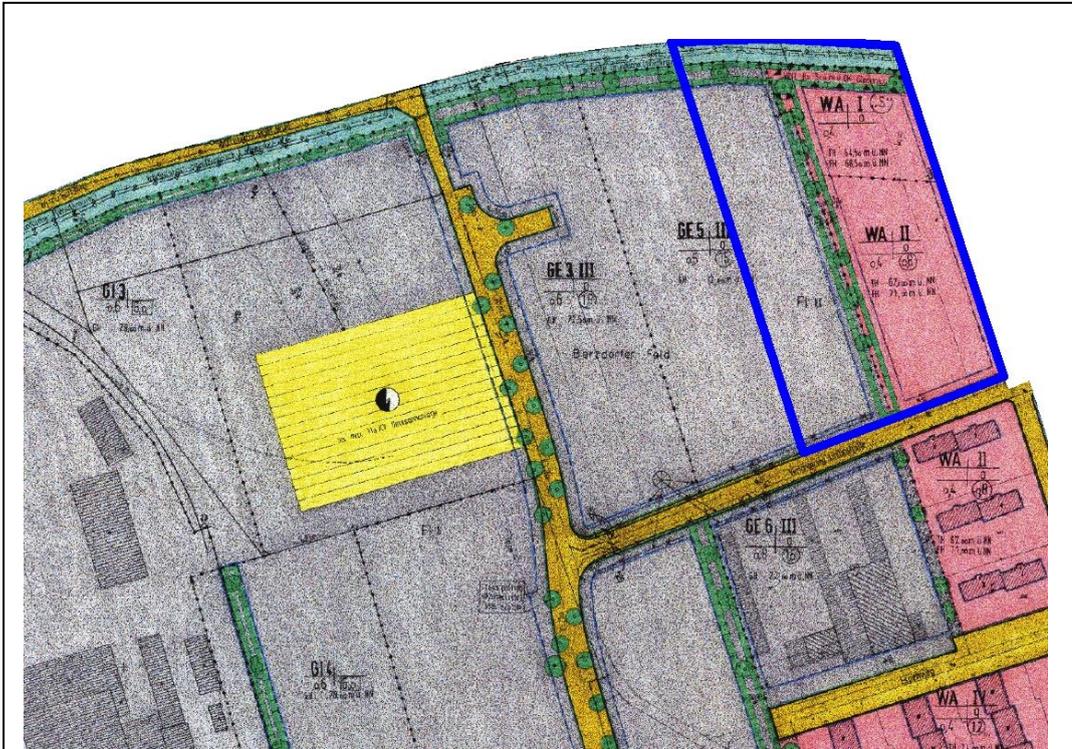


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ aus dem Jahr 1997 mit Darstellung des Geltungsbereichs der Planänderung (blau)

### 3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises (Stand 29.11.2016) stellt das Plangebiet als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil/Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplans" dar. Es bestehen keine aus dem Landschaftsgesetz resultierenden Einschränkungen für die Nutzung des Plangebietes.

## 4 Begründung der Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Struktur des Plangebietes soll in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung und an die umgebenden Nutzungen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiets (WA) festgesetzt werden. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird gleichzeitig gewährleistet, dass keine belastenden Verkehrsströme in das Wohnquartier geleitet werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan stellt die Voraussetzung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum innerhalb einer Region dar, die durch eine extrem hohe Nachfrage nach Wohnraum geprägt ist. Sie dient der Eigentumbildung für einen breiten Bevölkerungskreis und wendet sich von der Entwicklung hochpreisiger gewinnmaximierenden Wohnformen ab, wie sie im Ballungsgebiet zwischen Düsseldorf - Köln - Bonn vielerorts verbreitet sind. Es ist eine kosten- und flächensparende Bauweise vorgesehen, die sich in kompakten Gebäudetypen und Grundstücksgrößen widerspiegelt. Insgesamt führt die Konzentration der Flächen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Stellplätze) an den Rand der Erschließungsstraßen dazu, dass die Grundstücke nur das jeweilige Gebäude einschließlich der zugehörigen Terrasse aufnehmen. Die Größe der Grundstücke ist in den überwiegenden Fällen ausreichend, dass für den eigentlichen Baukörper eine GRZ = 0,4 erreicht wird. Die Wohnqualität steigt zunehmend mit der Möglichkeit, den Freiraum auf den individuellen Grundstücken auszunutzen. Dazu trägt die Anlage von Terrassen bei. Unter Berücksichtigung der Terrassen kommt es bei einzelnen Grundstücken jedoch zu einer geringfügigen Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze der GRZ = 0,4. Der Bebauungsplan setzt die unmittelbare überbaubare Grundstücksfläche für die einzelnen Baukörper durch Baugrenzen fest. Terrassen, die der Berechnung nach § 19 Abs. 2 BauNVO unterliegen (GRZ 1), werden jedoch nicht durch diese Baugrenzenfestsetzung erfasst. Um die Terrassen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, bestimmt der Bebauungsplan einerseits, dass bei der Anlage von Terrassen die gartenseitige Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden darf. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass für die Mittelhäuser der Hausgruppen eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,5 zulässig ist, um die Anlage von Terrassen zu ermöglichen.

Bei den Doppelhausgrundstücken sowie den Grundstücken der Endhäuser der Hausgruppen wird die Obergrenze der GRZ von 0,4 unterschritten, so dass sich bei der Gesamtbeachtung der Wohnbauflächen eine Dichte ergibt, die die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreitet. Insofern wird die geringfügige Überschreitung der GRZ im Bereich der Mittelhäuser der Hausgruppen mit der vorgesehenen Nichtbebauung der seitlichen Flächen der Hausgruppen und der Doppelhäuser ausgeglichen.

Die GFZ wird für alle Bereiche des Wohngebietes mit 0,8 festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der fertiggestellten dem jeweiligen Baukörper vorgelagerte öffentliche Erschließungsstraße bzw. dem jeweiligen Baukörper vorgelagerten Wohnweg. Im Zuge der weiteren Planausarbeitung werden diese Höhen der Erschließungsflächen bestimmt und in die Planzeichnung eingearbeitet.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien können die zukünftigen Hauseigentümer zusätzliche Installationen auf den jeweiligen Gebäuden vornehmen. Angesichts der schnell sich wandelnden technischen Entwicklung dieser Installationen und in Unkenntnis der zukünftigen

---

Notwendigkeiten macht der Bebauungsplan ein Angebot im Hinblick auf die vertikale Ausdehnung dieser Einrichtungen. Für die Einrichtung eines Blockheizkraftwerkes, das den gesamten Planbereich mit erneuerbaren Energien versorgt, ist eine entsprechende Überschreitung um 1,5 m über Firsthöhe des benachbarten Wohngebäudes erforderlich.

### **4.3 Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die Wohnqualität steigt zunehmend mit der Möglichkeit, den Freiraum auf den individuellen Grundstücken auszunutzen. Dazu trägt die Anlage von Terrassen bei. Der Bebauungsplan setzt die unmittelbare überbaubare Grundstücksfläche für die einzelnen Baukörper durch ein System von Baugrenzen fest, Terrassen werden jedoch nicht durch diese Festsetzung der Baugrenzen erfasst. Aus diesem Grunde bestimmt der Bebauungsplan, dass bei der Anlage von Terrassen und Terrassenüberdachungen die gartenseitige Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen.

### **4.4 Bauweise**

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden unter Zugrundelegung der Kriterien des kosten- und flächensparenden Bauens kompakte Wohngebäude in Form von Reihenhaus- und Doppelhausgruppen unterschiedlicher Ausdehnung errichtet. Diese stellen ein Instrument zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohneigentum dar.

### **4.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze**

Das Vorhaben sieht eine weitgehende Trennung der unmittelbaren Wohnnutzung vom ruhenden Verkehr vor. Die Garagen- und Stellplatzflächen werden überwiegend direkt an den Erschließungsstraßen konzentriert. Teilweise werden Stellplatzflächen im Vorgarten der Gebäude festgesetzt.

In allen Gebietsbereichen erhalten die Kopfbauten der Hausgruppen die Möglichkeit, jeweils eine Garage unmittelbar am Haus zu errichten.

Insofern ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig, wodurch der ruhende Verkehr in den Blockinnerbereichen weitestgehend ausgeschlossen wird. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie der Abgrenzungen unterirdischer Bauteile.

### **4.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Lindenstraße, die im Bereich des Plangebietes erweitert werden soll. Von der Lindenstraße zweigt eine Planstraße als innere Erschließungsfläche ab.

In der Planzeichnung werden diese Flächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie begrenzt diese Verkehrsfläche gegenüber den Wohnbauflächen.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie**

Das Plangebiet „Lindenstraße“ liegt im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen i.S.d. europäischen Seveso- III -Richtlinie. Die Betroffenheit ergibt sich durch die Lage innerhalb der durch den TÜV - Nord gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände der Firmen Evonik und TRV für den maßgeblichen Stoff Acrolein. Art. 13 der Richtlinie fordert, „dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.“ Dieser Trennungsgrundsatz findet sich auch in § 50 des deutschen Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wieder: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Die bauleitplanerische Entwicklung eines Wohngebietes fällt in den Anwendungsbereich des Art. 13 Seveso-III-RL. Entsprechend der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 15.11.2011, C-53/10 und BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, 4 C 11.11) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (7) BauGB einzustellen. Neben diesen Belangen sind jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht einzustellen. Dabei kommt den störfallrechtlichen Belangen nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht im jeweiligen Planungsfall in die Abwägung einzustellen. Wesentlich für eine sachgerechte Berücksichtigung des Art. 13 der Seveso-III-RL/§ 50 BImSchG ist, dass diese Belange inhaltlich umfassend ermittelt und dargestellt werden.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hat die Stadt Wesseling die TÜV Nord Systems GmbH (TÜV Nord) im Juni 2013 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie beauftragt. Das TÜV - Gutachten liegt der Stadt Wesseling seit Dezember 2015 vor.

Im Rahmen des 69. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans muss deshalb geprüft und geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Ansiedlung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des Störfallschutzes möglich ist.

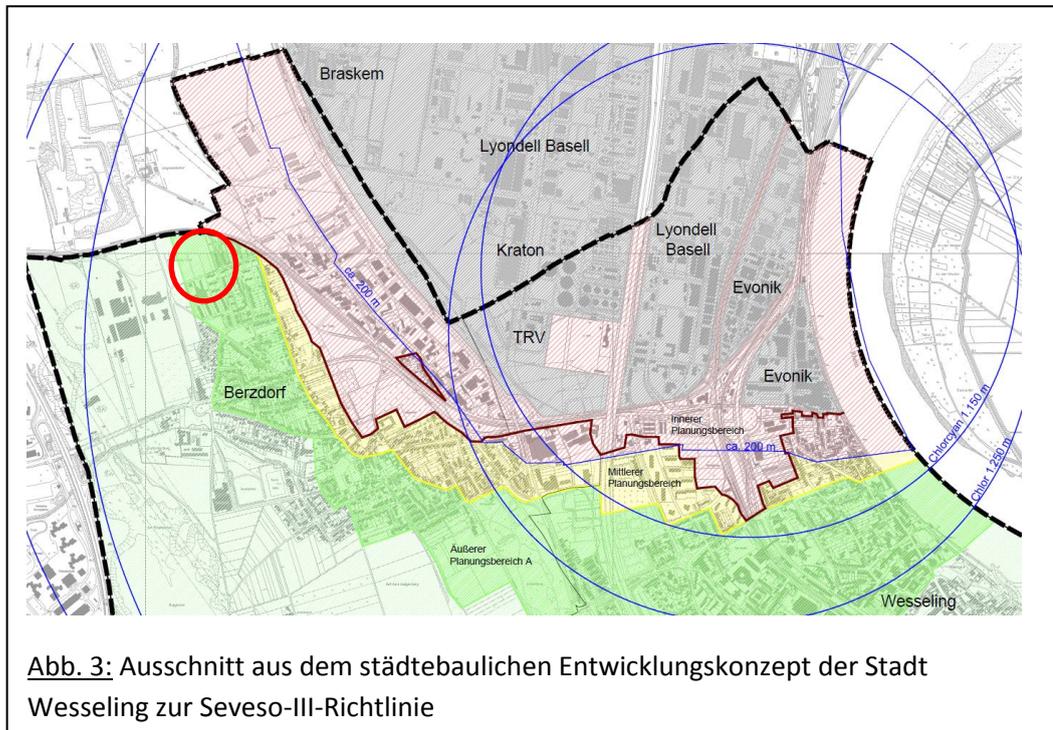
---

Von hoher Relevanz für die künftige Stadtentwicklung Wesselings sind die gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche der Unternehmen Evonik Degussa GmbH (Evonik) und der Thermischen Rückstandsverwertung GmbH & Co. KG (TRV). Die ermittelten angemessenen Abstände betragen bei Evonik für den Referenzstoff Acrolein 2.750 m und bei der TRV, ebenfalls für den Referenzstoff Acrolein, 2.400 m (TÜV-Gutachten, Kapitel 4.3, 4.4). Auf Grund der industriell geprägten Stadtentwicklung Wesselings und der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Großindustrie überdecken die angemessenen Abstände von 2.750 m bzw. 2.400 m weite Teile des Stadtgebietes, so auch vollumfänglich den Geltungsbereich dieser 69. Flächennutzungsplanänderung. Der tatsächliche Abstand zwischen den Betriebsbereichen und dem Plangebiet beträgt ca. 1.500 m (TRV) und ca. 2.300 m (Evonik).

Das Vorhaben beinhaltet die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 60 Wohneinheiten. Aufgrund der geplanten Größe erreicht das Vorhaben eine wohngebietsähnliche Größe und ist somit schutzbedürftig gemäß der Seveso-III-Richtlinie.

Die Stadt Wesseling erarbeitet derzeit ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Im Juni/Juli 2018 wurde eine erneute Offenlage des Konzeptes durchgeführt. Derzeit werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Öffentlichkeit ausgewertet. Eine Beschlussfassung des Konzeptes ist voraussichtlich für Ende 2018 geplant.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (siehe Abb. 3) liegt das Vorhaben innerhalb des „Äußeren Planungsbereiches A“ und wird der Schutzstufe 3 „hoher Schutzstatus“ zugeordnet. Gemäß dem Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling wäre die Entwicklung eines Wohnquartiers an dem geplanten Standort grundsätzlich möglich.



Im weiteren Verfahren erfolgt sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht eine ausführliche Darstellung der städtebaulichen Belange, die für eine Entwicklung des geplanten Wohngebietes „Lindenstraße“ innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände maßgeblich sind.

## 5.2 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz und ggf. auch andere potenzielle Immissionen.

Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln/ Bonn, der räumlichen Nähe zu gewerblichen Nutzungen südlich der Lindenstraße sowie zu der nördlich vorbeiführenden Bahntrasse, ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingestellt.

## 5.3 Sonstiges

### 5.3.1 Kosten für die Stadt Wesseling

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernom-

men. Für die Stadt Wesseling entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

### **5.3.2 Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erwerben. Bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) sind deshalb nicht erforderlich.

Zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens ist ein Ausbau der Lindenstraße als öffentliche Verkehrsfläche im betreffenden Bereich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/40 erforderlich. Erwerb und Ausbau dieser Fläche regelt der Durchführungsvertrag (siehe 5.3.4), der zwischen Vorhabenträger und Stadt Wesseling vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

### **5.3.3 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern hingewiesen.

### **5.3.4 Durchführungsvertrag**

Noch vor Fassung des Satzungsbeschlusses wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Wesseling ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Mit dem Durchführungsvertrag bindet sich der Vorhabenträger im Wesentlichen, in festgesetzten Zeiträumen nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das Vorhaben einzureichen, nach Erteilung der Baugenehmigung mit der baulichen Maßnahme zu beginnen und das Projekt innerhalb des vereinbarten Zeitraums vollständig abzuschließen.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, umfangreiche Maßnahmen für einen effizienten und umweltfreundlichen Umgang mit Energie vorzusehen. Die Ausführung aller Bauteile wird sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Vorschriften richten, derzeit Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016).

Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Schaffung aller Erschließungseinrichtungen gemäß den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Anlage eines Spielplatzes sowie eines Grillplatzes. Ebenfalls beinhaltet der Vertrag die Schaffung von gefördertem Wohnraum nach den Bestimmungen des Landes NRW sowie die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum mit dem Ziel, für eine begrenzte Zahl an Gebäuden die Preisobergrenze von 300.000 € je Objekt einschließlich Grundstück nicht zu überschreiten.

---

Ferner beinhaltet der Durchführungsvertrag den Erwerb und den Ausbau der Fläche, die zur Erweiterung der Lindenstraße im Bereich des Planvorhabens gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/40.

## **6 Umweltprüfung und -bericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft in ein landschaftspflegerisches Konzept zu integrieren und im Bebauungsplan festzusetzen. Für die Erstellung des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung sind die Ergebnisse der Umweltprüfung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammenzustellen und allgemein verständlich zusammenzufassen. In einem ersten Schritt werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter beschrieben:

### **6.1 Schutzgut Mensch**

Die von der Planung betroffenen Flurstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt und sind mithin unzugänglich bzw. stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Sie haben daher keine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion. Durch die Errichtung einer Wohnsiedlung werden neue durch den Menschen vielfältig nutzbare Strukturen hergestellt und das Grundstück damit aufgewertet.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner in benachbarten Bereichen durch Lärm ist nicht zu erwarten, da die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch etwa 56 Wohneinheiten nur unwesentlich sein wird. Aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung ist mit Lärmauswirkungen in den Nachtstunden nicht zu rechnen.

Lärm- und Abgasbelastungen sind während der Bauzeit für die angrenzenden Anwohner als auch für Anwohner der Hauptzu- und -abfahrten (Lindenstraße) zu erwarten. Diese können jedoch aufgrund der zeitlichen Beschränktheit hingenommen werden.

Bei der Verwirklichung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in Wesseling - Berzdorf wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung schafft Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbauflächen am Standort nördlich der Lindenstraße. Somit kann der Bereich westlich der vorhandenen Bebauung Am Nordbahnhof und nördlich der Lindenstraße baulich abgerundet werden, ohne eine dominierende Wirkung zu entfalten. Sie fügt sich in die vorhandene Baustruktur ein.

Während der Bauzeit ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzgutes aufgrund von Baustellenlärm und aufgrund von Baufahrzeugen zu rechnen.

---

Dauerhaft wird sich die geplante Nutzung positiv auf das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauung auswirken.

### Lärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einer Güterbahnlinie sowie zu den südlich der Lindenstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen sind Lärmimmissionen, die die Wohnfunktion beeinträchtigen können, nicht auszuschließen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 ist ein Lärmgutachten beauftragt worden. Dessen Ergebnis wird nach Fertigstellung im weiteren Verfahren in die Abwägung eingestellt.

### Störfallschutz

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände der Firmen Evonik und TRV für den maßgeblichen Stoff Acrolein. Im Rahmen des Änderungsverfahrens muss deshalb geprüft und geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Ansiedlung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des Störfallschutzes möglich ist.

## **6.2 Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschafts- bzw. Ortsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt. Vor diesem Hintergrund sind im städtischen Umfeld insbesondere Freiflächen mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d. h. die Bedeutung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Freiflächenelementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe. Die Niederterrassen der Köln-Bonner Rheinebene sind zusammenfassend als eine Ballungsrandzone mit starkem Siedlungsdruck auf die verbliebenen Freiflächen zu charakterisieren. Die ertragsstarken Böden des Naturraumes werden intensiv ackerbaulich genutzt. Auf den großflächigen Ackerfluren dominieren Intensivkulturen aus Weizen, Gerste und Zuckerrüben. Wald und andere Gehölzflächen treten stark zurück bzw. fehlen weitgehend. Das Plangebiet selbst ist geprägt von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Aus diesem Grunde erfolgten bereits im wirksamen Flächennutzungsplan zeichnerische Darstellungen zur teilweise Begrünung der geplanten Bauflächen. Eine Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgte bis heute nicht.

Im Bestand finden sich keine bildprägenden Gehölzstrukturen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verfügt über keine markanten topografisch sichtbaren Merkmale. Sie ist vollständig eben und weist maximale Höhenunterschiede von < 1 m auf. Abgesehen von der infolge der landwirtschaftlichen Nutzung eingebrachten Einsaat ist die Fläche vollständig vegetationslos. Entlang der südlichen Seite der Lindenstraße, die nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan - Änderung liegt, ist eine Baumreihe gepflanzt. Auf der nördlichen dem Plangebiet zugewandten Seite sind keine Bäume vorhanden.

---

Kartierte Biotop oder Schutzgebiete/-objekte nach dem Landschaftsgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der gegebenen Strukturen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet derzeit von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung gehen im Plangebiet ca. 17.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche verloren, bedeutungsvolle Biotoptypen werden nicht betroffen.

Es ist vorgesehen, als Ausgleich für den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen Bepflanzungen auf den zukünftigen Freiflächen der Hausgrundstücke sowie ggf. externe Ausgleichmaßnahmen vorzusehen.

Das Plangebiet weist derzeit einen offenen Charakter auf, der durch die geplante Bebauung grundsätzlich verändert und technisch überprägt wird. Es liegt in der Ebene und ist aus der Distanz nicht einsehbar. Dominante Elemente im Planungsraum sind die industriellen Anlagen im Nordosten und Westen des Standortes.

Die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/132 "Lindenstraße" über grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung der Wohnbauflächen sowie des nördlichen Abschlusses des Wohnquartiers mittels einer Grünzone mit integrierter Lärmschutzeinrichtung (Begrünter Wall / begrünte Lärmschutzwand).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild dergestalt, dass eine vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche zukünftig mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden kann. Diese geplanten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Satteldach überragen die bestehende Umgebungsbebauung zwar nicht, dennoch ergibt sich durch diese Bebauung eine baulich markante Siedlungsrandabgrenzung, die aus nördlicher und westlicher Richtung blickend Fernwirkung erzielt. Vor der Silhouette des bestehenden Siedlungskörpers und den vielfach aufragenden markanten Industrieanlagen im näheren Umfeld erzeugt die Veränderung des Landschaftsbildes jedoch keine störende Wirkung.

#### Artenschutzbelange

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten zahlreiche artenschutzrechtliche Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 2010). In einer ersten artenschutzrechtlichen Prüfstufe (ASP1) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn

artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II (ASP2) erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP1) erarbeitet (Büro für Umweltplanung, Dipl. Ing. agrar A. Königsmark, Bonn, September 2017). Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Eignung der Plangebietsfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand mit der intensiven Nutzung, des Fehlens geeigneter Biotop- und Habitatstrukturen sowie der artenarmen Ausstattung der Fläche ausgeschlossen werden kann. Die ökologische Wertigkeit wird als gering bis sehr gering eingestuft.

Ein Konflikt mit den Vorgaben des § 44 (1) 3 BNatSchG: Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht ausgelöst.

Eine Nutzung der Fläche als Teiljagdhabitat für Greifvögel ist möglich. Negative Auswirkungen auf die potentiell betroffenen Arten werden aufgrund der geringen Flächengröße ausgeschlossen. Die nördlich an die Eingriffsfläche angrenzende Bahntrasse ist ein potentieller Lebensraum von Mauereidechse und Zauneidechse. Um potentielle Störungen und Tötungen der beiden Arten sicher auszuschließen ist ein ausreichender Abstand der Bauarbeiten, insbesondere bei der Errichtung der geplanten Lärmschutzwand, einzuhalten.

### **6.3 Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft**

Der unbebaute Boden ist grundsätzlich von hoher Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und mit seinen Nutzungsfunktionen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 17.000 m<sup>2</sup> der landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen, davon werden ca. 10.000 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zuwegungen sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche überbaut bzw. befestigt.

Um das Wasser so weit wie möglich örtlich zu belassen, soll eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen.

Die individuellen Begrünungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass das Niederschlagswasser soweit wie möglich örtlich verbleibt. Empfohlen wird außerdem die Sammlung und Verwendung des Dachflächenwassers für die Bewässerung der Außenanlagen.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Klimafunktion ist nicht zu vermuten, da in der Vergangenheit die landwirtschaftliche Nutzfläche keinen wesentlichen Beitrag zur Klimabildung geleistet hat.

Kleinräumige Veränderungen des Klimas sollen durch Begrünungsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken ausgeglichen werden.

#### **6.4 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht betroffen. Hinweise auf eine denkmalpflegerische Wertigkeit liegen nicht vor, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden jedoch weitergehende Informationen eingeholt und in die Abwägung eingestellt.

#### **6.5 Eingriff- / Ausgleich**

Durch das Vorhaben wird ein Eingriff in Natur- und Landschaft bewirkt, der grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist. Im weiteren Planaufstellungsverfahren werden Eingriff und mögliche Ausgleichsmaßnahmen jeweils bewertet und gegenübergestellt. Ein gegebenenfalls sich ergebendes Defizit wird durch externe noch zu bestimmende Maßnahmen ausgeglichen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Wesseling, den 27.08.2018