



# Begründung

## 69. Änderung des Flächennutzungsplans „Lindenstraße“

Planungsstand:

frühzeitige 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	Inhalt des aktuellen Flächennutzungsplans .....	3
1.3	Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderung.....	4
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zum Plangebiet und des näheren Umfeldes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Vorhandene Strukturen und Nutzungen .....	5
2.2	Äußere und innere Erschließung.....	6
2.3	Ver- und Entsorgung.....	6
2.4	Bodensituation und Topographie.....	6
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Landschaftsplan.....	7
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
5.1	Darstellung der Planinhalte .....	8
5.2	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie .....	8
5.3	Immissionsschutz .....	10
5.4	Kosten für die Stadt Wesseling.....	10
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung und -bericht</b> .....	<b>11</b>
6.1	Schutzgut Mensch .....	11
6.2	Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen .....	12
6.3	Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft .....	14
6.4	Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz .....	14
6.5	Eingriff- / Ausgleich .....	14

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

### **1.1 Planungsanlass**

Die VISTA Reihenhause GmbH & CO KG ist verfügungsberechtigt über die Fläche Gemarkung Berzdorf, Flur 11, Flurstücke 262, 263 und 264. Es 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.

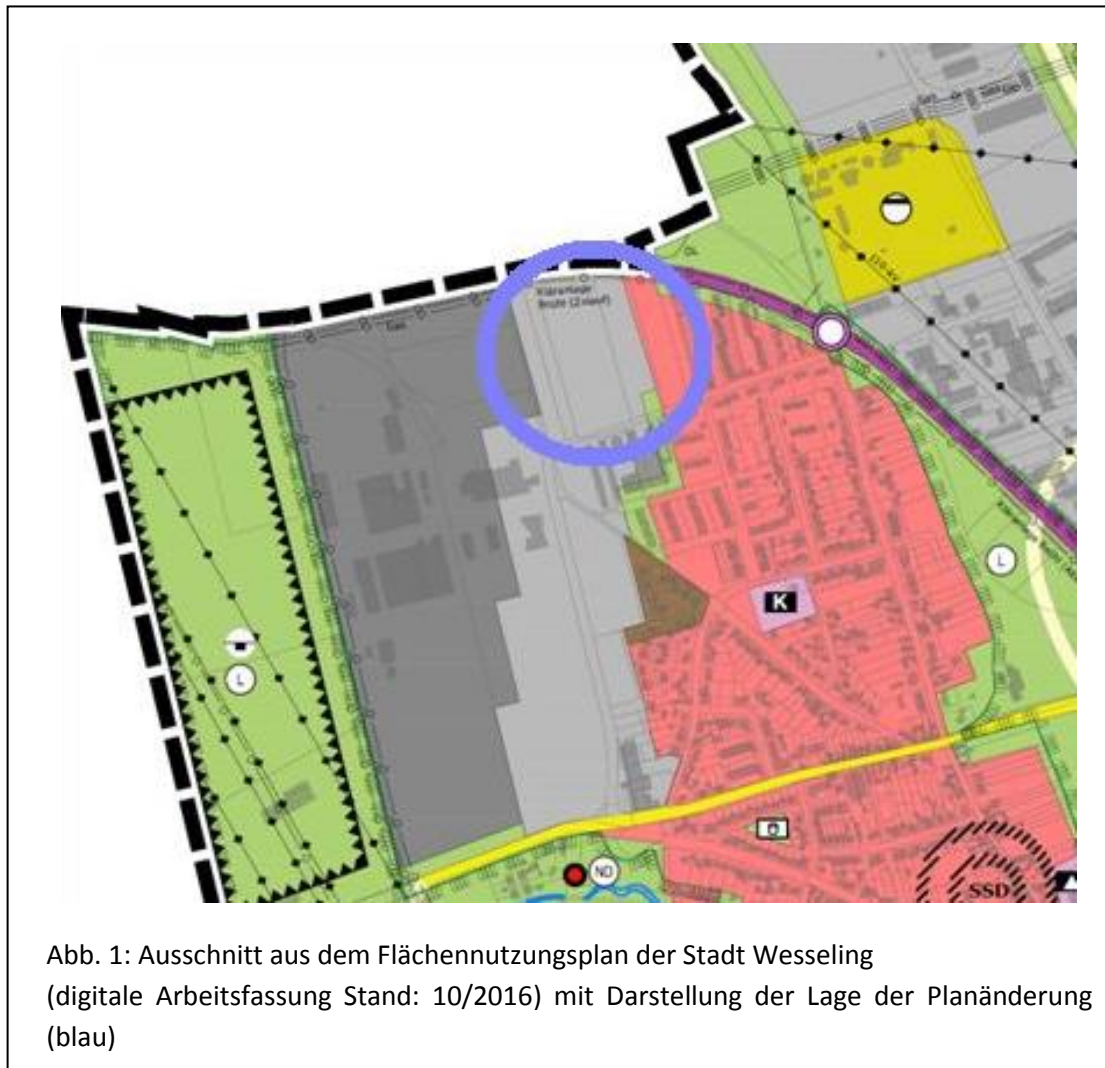
Die VISTA Reihenhause GmbH & CO KG beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 56 Wohngebäuden auf diesem Grundstück in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern und Reihenhausegruppen, die in kosten- und flächensparender Bauweise ausgeführt werden. Die Baumaßnahme dient der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten, 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.

Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" ist die vorhergehende Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich, um dem gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderlichen Entwicklungsgebot zu entsprechen.

### **1.2 Inhalt des aktuellen Flächennutzungsplans**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Standort teilweise als gewerbliche Baufläche (G), teilweise als Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe Abb. 1). Am nördlichen und südlichen Rand des Änderungsbereichs sind in geringem Umfang Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen stimmen nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.



### 1.3 Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/132 „Lindenstraße“ soll für das etwa 17.000 m<sup>2</sup> große Grundstück nördlich der Lindenstraße die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers in einer maximal zweigeschossigen Bauweise geschaffen werden. Es werden insgesamt 56 Wohneinheiten vorgesehen, davon 12 Wohneinheiten, die dem geförderten Wohnungsbau unterliegen.

Die 69. Flächennutzungsplanänderung schafft die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbauflächen und somit eine sinnvolle städtebauliche Abrundung eines bereits bebauten Siedlungsbereichs im Norden von Wesseling-Berzdorf. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Nutzung aufgegeben und in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/40 im Jahre 1997 geschaffene Möglichkeit, bzw. durch die bisherigen Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans vorgesehene Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist bis heute nicht erfolgt.

---

Mit dem Verfahren werden zum einen die Wohnfunktion an diesem Standort gestärkt und zum anderen 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.

## **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 Wesseling Stadtteil Keldenich, im Südosten an das Wesseling 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 Wesseling 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.

---

## **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 Wesseling Zentrum.

Das Plangebiet selbst verfügt über keine 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.

## **2.4 Bodensituation und Topographie**

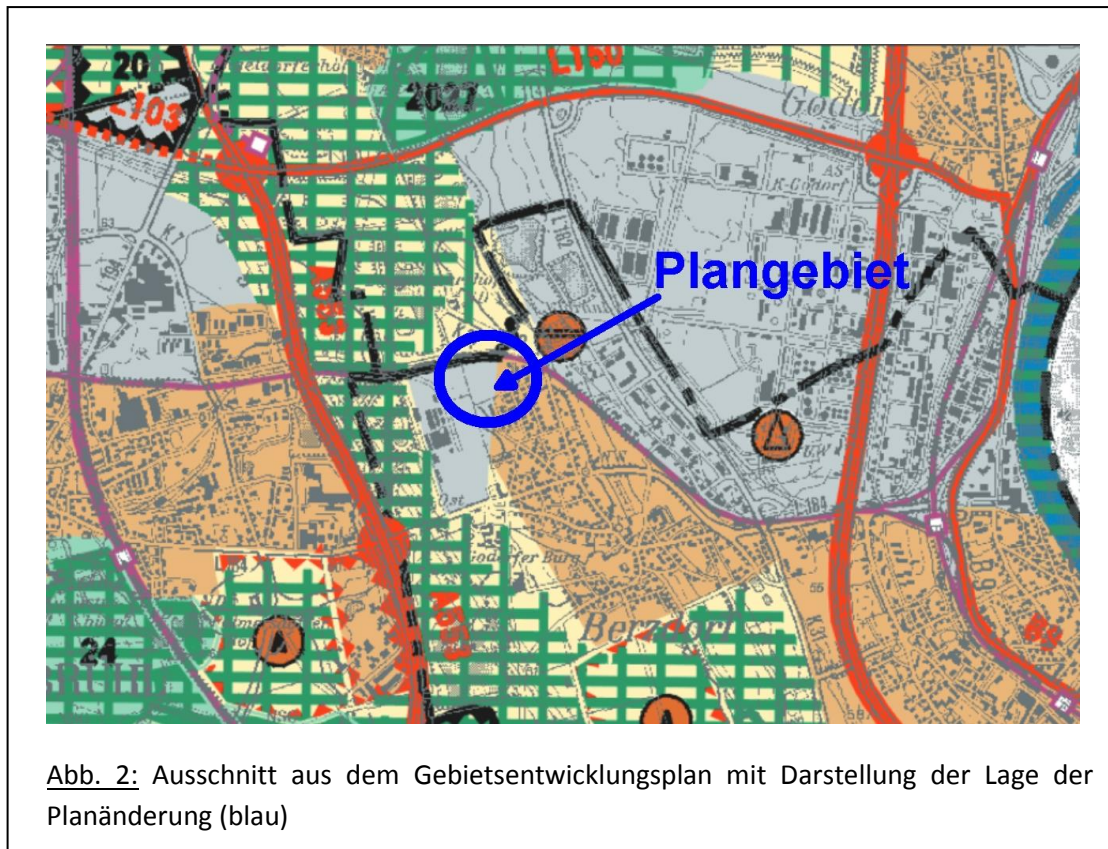
Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 58,5 m über Normalhöhenull (ü NHN). Mögliche Bodenbelastungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

## **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 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Standort teilweise als gewerbliche Baufläche (G), teilweise als Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe Abb. 1). Am nördlichen und südlichen Rand des Änderungsbereichs sind in geringem Umfang Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen stimmen nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

### 3.3 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 Verfahren

Anlass für die 69. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/132 „Lindenstraße“. Diese wird im Regelverfahren durchgeführt, da eine Anwendung des § 13a BauGB nicht in Betracht kommt. Hintergrund dafür ist, dass Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung gemäß BauGB-Novelle 2017 (vgl. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j, 9 Abs. 1 Nr. 23 c, 13 Abs. 1 Nr. 3, 13 a Abs. 1 Satz 5, 34 Abs. 5, 35 Abs. 6 BauGB) berücksichtigt werden müs-

sen. Vereinfachte und beschleunigte Planverfahren im Abstandsbereich von Störfallbetrieben sind ausgeschlossen. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Rahmen einer Anpassung möglich, sondern eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu beschreiben. Diese werden im weiteren Planverfahren zusammengestellt.

## **5 Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Darstellung der Planinhalte**

Der gesamte Änderungsbereich wird zukünftig ausschließlich der Wohnfunktion unterliegen. Entsprechend erfolgt im Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich die Darstellung einer Wohnbaufläche (W). In der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung wird diese Darstellung weiter konkretisiert.

Die bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan für die gewerbliche Baufläche (G) und Grünflächen entfallen.

### **5.2 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 höchstrichterlichen 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 Bau-



---

leitplanung 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.

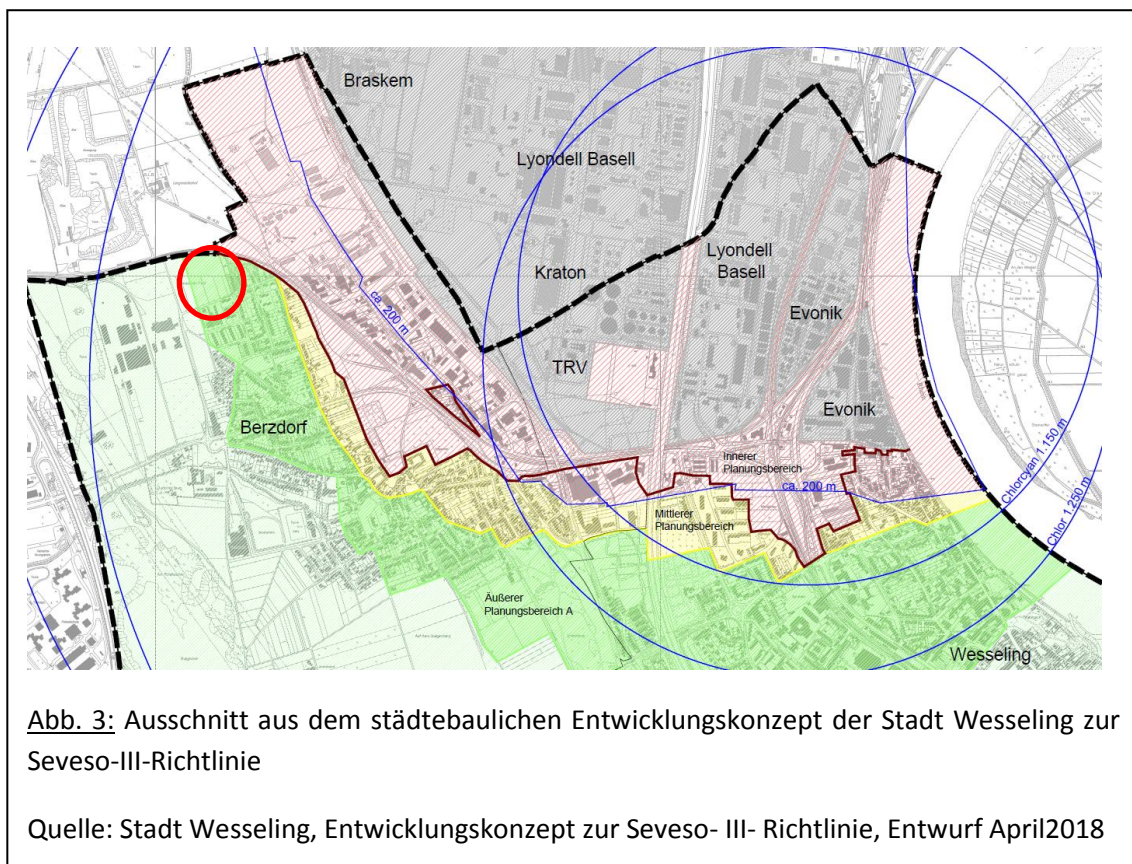
Im Rahmen des 69. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans muss deshalb geprüft und geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Ansiedlung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des Störfallschutzes möglich ist.

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.

### 5.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einer Güterbahnstrecke 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 zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans in die Abwägung eingestellt.

### 5.4 Kosten für die Stadt Wesseling

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wesseling entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

## **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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderung des Flächennutzungsplans 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.

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

#### Lärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einer Güterbahnstrecke 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 zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Voraussetzun-

---

gen eine Ansiedlung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des Störfallschutzes möglich ist.

Im weiteren Aufstellungsverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung 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 Abstände maßgeblich sind.

## **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 Flächennutzungsplanänderung 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 der 69. FNP-Änderung wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP1) erarbeitet (Büro für Umweltplanung, Dipl. Ing. agrar A. Königsmark, Bonn, September 2017). Diese kommt zu dem 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.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 3/132 wird durch entsprechende Festsetzungen auf die Belange der Arten eingehen.

### **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.

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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die konkreten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser - hier insbesondere Niederschlagswasser -, Klima und Luft näher beleuchtet und in die Abwägung eingestellt.

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

Kultur- und Sachgüter werden 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**

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von gewerblicher Baufläche in eine Wohnbaufläche stellen an sich noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im Sinne des § 4 des Landschaftsgesetzes (LG) Nordrhein-Westfalen dar. Eine detaillierte Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu dem Bauleitplanverfahren und wird im weiteren Planverfahren mit Offenlage des Bebauungsplanes dokumentiert.