wesselingkommaRhein.com

Teil B der Begründung
Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 3/124
„Einzelhandel Berggeiststraße“

Planungsstand

Satzung

Stand: 04.04.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielsetzung 1

2 Einleitung 1

2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen 1
2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 2
2.2.1 Fachgesetze 2
2.2.2 Übergeordnete Planungen 4
2.2.3 Geschützte Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung 8

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 9

3.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets 9
3.2 Heutige Nutzung 9
3.3 Natürliche Faktoren 10
3.4 Schutzgut Mensch 10
3.4.1 Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion 11
3.4.2 Gesundheit und Wohlbefinden 11
3.4.2.1 Immissionen 11
3.4.2.2 Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie) 11
3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt 12
3.5.1 Geschützte Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung 12
3.5.1.1 Bestandserfassung 12
3.5.1.2 Bewertung 14
3.5.1.3 Risikominimierung und Vermeidungsmaßnahmen 14
3.6 Schutzgut Boden 15
3.7 Schutzgut Wasser 16
3.8 Schutzgut Klima / Luft 17
3.9 Schutzgut Landschaft 17
3.10 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 19
3.11 Wechselwirkungen 19

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 20

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 20
4.1.1 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung 20
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) 23
4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 24
4.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan 24
4.3.2 Unvermeidbare Belastungen 26
4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26

5 Zusätzliche Angaben 27

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 27
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 27
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 28

Anmerkung: Nach der Offenlage durchgeführte inhaltliche Änderungen sind nachfolgend durch eine graue Markierung und Kursivschrift bzw. Streichung hervorgehoben.

1 Anlass und Zielsetzung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Dabei legt die Gemeinde für jede Bauleitplanung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist.

Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch in drei Punkten konkret vorskizziert. Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes entspricht der Gliederung gemäß der Anlage 1 des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und § 4c BauGB). Der Umweltbericht *ist* Teil B der Begründung des *Bebauungsplans;* sein Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Einleitung

2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung kurz dargestellt und die Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Wesseling beabsichtigt die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf. Ein zentraler Baustein ist hierbei die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten, in dem die ortsansässige Bevölkerung Einkäufe des täglichen Bedarfes tätigen kann. Als grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort soll eine Fläche östlich der Berggeiststraße für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden.

Das ca. 1,27 ha große Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche an der Schnittstelle zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist die Fläche überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) sowie Ausgleichsflächen festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wurden u. a. innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Annexhandels ausgeschlossen. Da der geplante Lebensmittelvollsortimenter sowie der ergänzende Drogeriemarkt derzeit nicht zulässig sind, wird der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ aufgestellt.

Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling im Parallelverfahren geändert werden soll. Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen an der Berggeiststraße.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Mit den geplanten Festsetzungen ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

	Bebauungsplan Nr. 3/124
Verkehrsfläche / Fuß- und Radweg	0,06 ha
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	0,31 ha

Sonderbaufläche Einzelhandel (GRZ 0,8)	0,9 ha
Summe	1,27 ha

2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

2.2.1 Fachgesetze

Folgende Zielsetzungen von Fachgesetzen sind zu prüfen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen, TA Lärm, DIN 18005	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen – auch in Verantwortung für die künftigen Generationen – im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass § die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, § die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, § die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume und § die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Artenschutz	Bei Eingriffsplanungen müssen grundsätzlich alle Arten der folgenden Kategorien berücksichtigt werden: • Streng geschützte Arten • Besonders geschützte Arten einschließlich der europäischen Vogelarten. Diese Artengruppen werden im Bundesnaturschutzgesetz in § 7 Abs. 2 Nr. 12-14 BNatSchG 2010 definiert, wobei sich der Gesetzgeber auf vier verschiedene europa- bzw. bundesweit geltende Richtlinien und Verordnungen stützt.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere § die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden,

		Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und § die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (7) Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	BundesBodenschutz-gesetz	Ziele des BBodSchG sind § der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als § Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, § Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, § Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), § Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, § Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, § der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, § Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, § die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Einzelnen unter Punkt 3 näher untersucht.

2.2.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan NRW wird der Stadt Wesseling die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Weiterhin liegt die Stadt Wesseling im „Siedlungsraum“ (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen).

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der südöstliche Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und der nordwestliche Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Gemäß LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen einer Erstabstimmung signalisiert, dass der geplante Standort dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugerechnet wird und deshalb die Schaffung von Planungsrechten für einen großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht möglich ist. Die Bezirksregierung Köln hat jedoch angeregt, den aus dem Jahr 2007 stammenden „Masterplan Einzelhandel“ zu überarbeiten und auf die aktuelle Situation anzupassen. Für das vorliegende Planverfahren wird die Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling sind die im Änderungsbereich gelegenen Flächen überwiegend als Gewerbegebiet (GE), als Grünfläche sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan geändert wurde (66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“). In der 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ wird die Fläche im Änderungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*So Nahversorgung*“ dargestellt. *Mit Schreiben vom 13. Februar 2019 hat die Bezirksregierung Köln die Genehmigung für die 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*

Abb. 1: Luftbild (Quelle tim online)

Abb. 2: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling

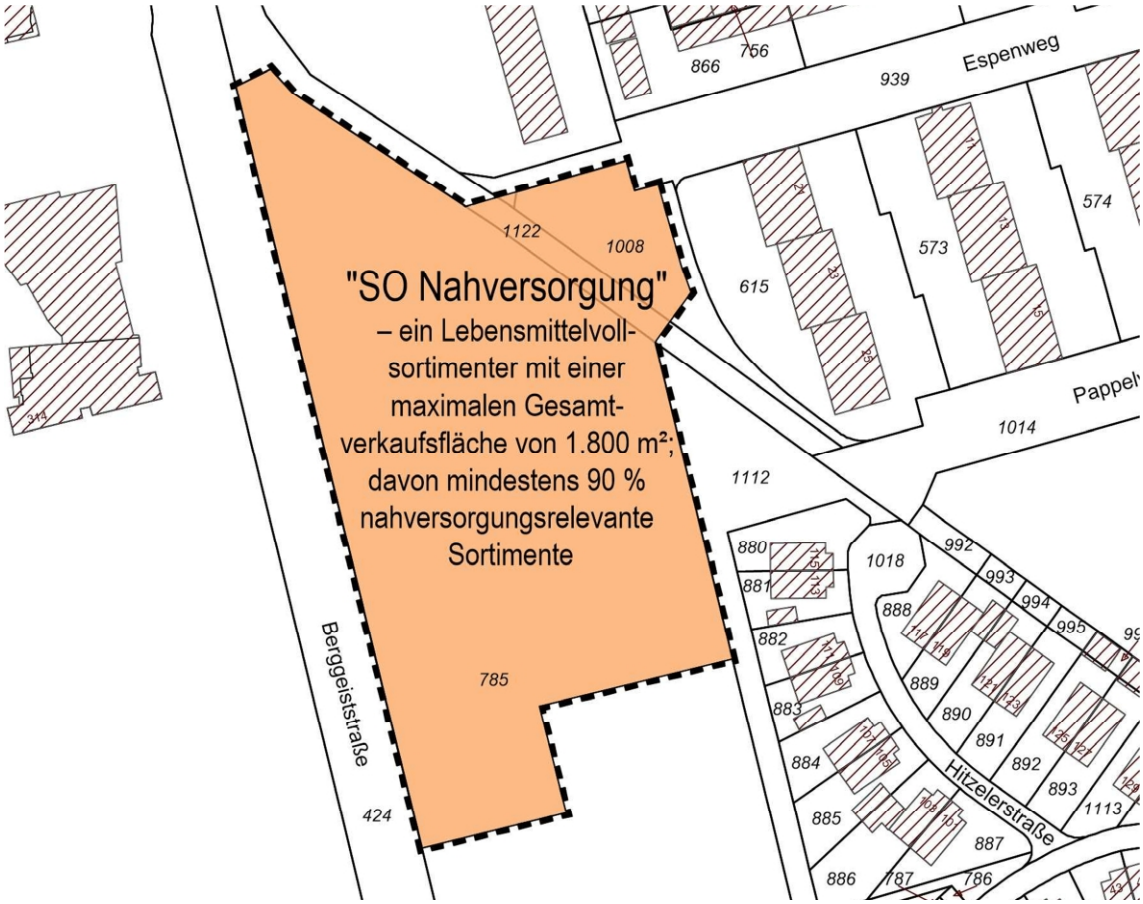

Abb. 3: Darstellung gemäß 66. FNP-Änderung

Bauleitplanung - Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ ein Gewerbegebiet (GE) sowie Ausgleichsflächen festsetzt.

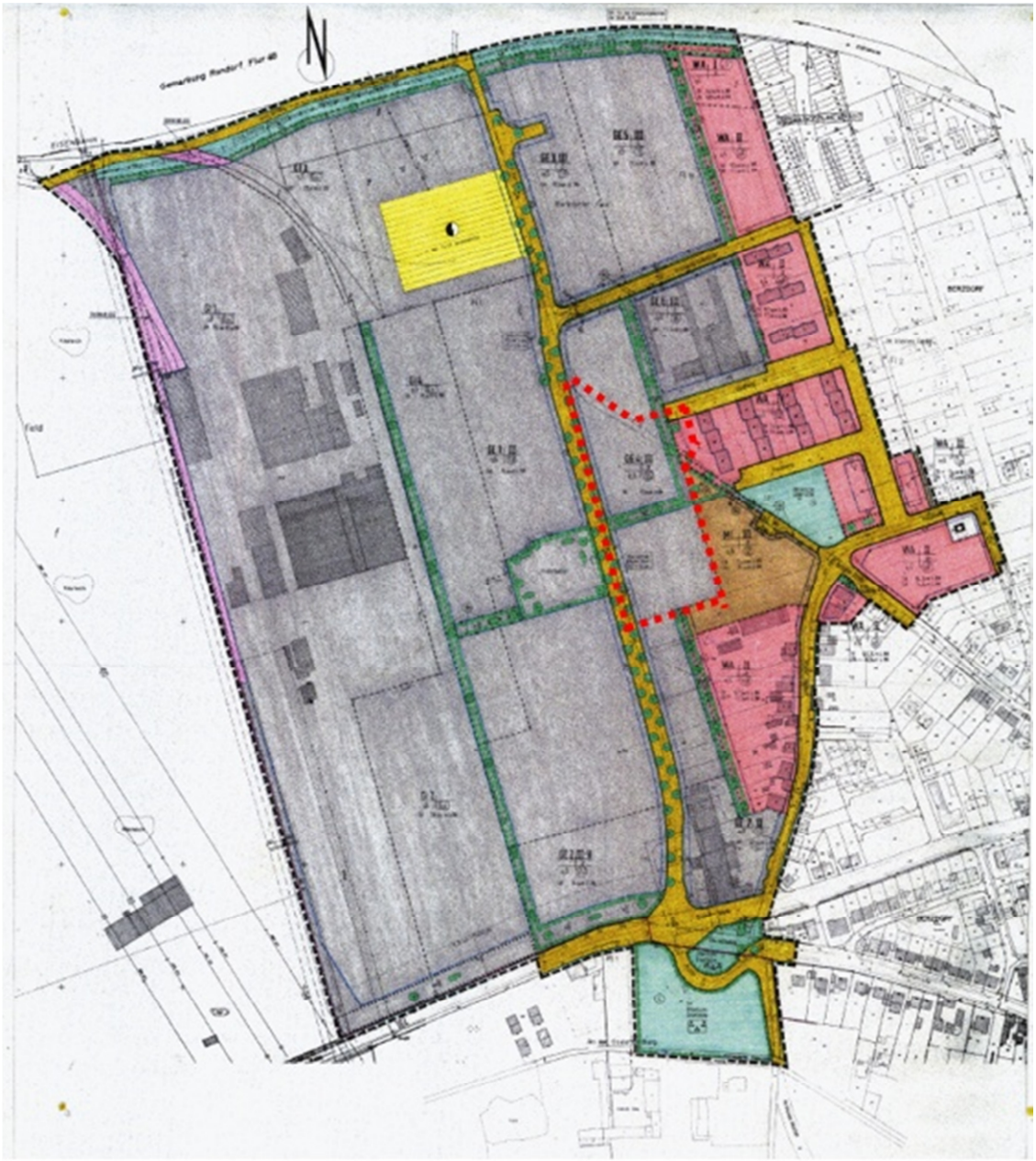

Abb. 4: rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ trifft für den zu ändernden Planbereich folgende Festsetzungen:

- Gewerbliche Bauflächen (GE 4) mit maximal dreigeschossiger, offener Bauweise, einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5, teilweise Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pflanzstreifen Baum- und Strauchpflanzungen) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11
- Wohnbauflächen (WA) mit maximal viergeschossiger, geschlossener Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2, hier ein Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises (1990, zuletzt geändert durch die 10. Änderung, Rechtskraft seit 15.07.2014) stellt das Plangebiet als „Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplans“ dar und trifft für den Bereich keine weiteren Festsetzungen oder sonstige relevante Aussagen.

2.2.3 Geschützte Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung

Gem. § 19 Abs. 3 BNatSchG gilt, dass ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsenden Pflanzen (gemäß den Anhängen bzw. Artikel der o.g. Richtlinien) nicht ersetzbar sind, oder sich der günstige Erhaltungszustand verschlechtert. Zudem verbietet der § 44 Abs. 1 BNatSchG Individuen der FFH-Anhang-IV-Arten und der europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die die Bedingungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllen.

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG (zuletzt im Juli 2013) und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW (aktueller Stand 16.03.2010) sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften (VV Artenschutz, Stand 15.09.2010) sind für dieses Vorhaben auch die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

Das KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK wurde mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Das Gutachten liegt seit März 2016 in der Endfassung vor. Dieses Gutachten soll feststellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in NRW ausgelöst werden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I werden im Einzelnen im Kapitel 3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere zusammengefasst. Die Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für den Betrachtungsraum (Plangebiet und von vorhabenbedingten Wirkungen betroffene Umgebung) werden unter Beachtung des Lebensraumangebotes und der vorhandenen Vorbelastungen (z. B. durch ortsnahe Erholung) 10 planungsrelevante Vogelarten als potenziell vorkommend eingestuft. Die Mehlschwalbe, die Gebäude im Umfeld des Plangebietes als Brutstandorte nutzen könnte, ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen betroffen, da keine Eingriffe in mögliche Brutstandorte erfolgen, keine erheblichen Störungen eintreten und keine essenziellen Teilhabitate (z. B. wichtige Nahrungsflächen) evtl. vorhandener lokaler Vorkommen verloren gehen.

Die weiteren planungsrelevanten Arten sind als potenzielle Gastvogelarten auch in der Umgebung einzustufen. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können auch für diese Arten ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate betreffen.

Für die potenziell vorkommenden prüfrelevanten Arten erfolgt abschließend eine Einschätzung, ob vorhabenbedingte Wirkfaktoren zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen können. Weiterhin werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Beschränkung von Eingriffen in Vegetationsflächen und -strukturen) benannt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich sind. Auf die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird unter Hinweise 9.0 Artenschutz verwiesen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

3.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einher gehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.
Das Plangebiet ist trotz der in den 1990er Jahren erfolgten Ausweisung eines Gewerbegebietes bislang unbebaut und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen zwischen dem Pappelweg und der nördlichen Berggeiststraße werden als Fußwegverbindung genutzt.

Die Beschreibung des Umweltzustandes erfolgt anhand der heutigen Flächennutzungen, die Bewertung der Auswirkungen bezieht sich auf die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3.2 Heutige Nutzung

Das Plangebiet wird im Westen von der Berggeiststraße begrenzt, westlich anschließend befindet sich ein Betriebsstandort der Westnetz GmbH mit Gebäudebestand, Zufahrten und Parkplatzflächen sowie Grün- und Abstandsflächen. Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes liegt eine mit Gehölzen bestandene, mehrere Meter tiefe Geländemulde. Südlich anschließend befindet sich eine mit dichter Grünland-/ Brachvegetation bewachsene Freifläche, die offenbar zeitweise als Schafweide genutzt wird. Entlang der Berggeiststraße verläuft eine Baumreihe (Laubhölzer, schwaches Baumholz).

Im Süden schließt sich an das Plangebiet eine Freifläche an, die zum Begehungszeitpunkt kurzwüchsige, teils dichte, teils auch lückige Vegetation aufwies. Die Fläche wurde offenbar in jüngerer Vergangenheit entbuscht und gemäht. Am östlichen Rand dieser Fläche stehen 4 Laubbäume (schwaches Baumholz), östlich anschließend zur Bebauung hin befindet sich ein Rückhaltebecken.

Östlich an das Plangebiet schließt sich Wohnbebauung des Stadtteils Berzdorf (Hitzeler Straße) an. Die Wohngärten werden zum Plangebiet hin von Gebüschen (Brombeere), Laubhölzern, Thujagehölzen und dichten Hecken begrenzt. Zwischen dem Plangebiet und den Wohnsiedlungen befindet sich ein weiteres kleines Rückhaltebecken, randlich davon stockt unmittelbar an der Plangebietsgrenze ein mehrere Meter breiter Gehölzstreifen mit Laubhölzern (Hochstämmen, schwaches Baumholz) und dichtem Strauchunterwuchs.

Im Norden wird das Plangebiet von einem versiegelten Fußweg begrenzt. Nördlich schließt sich eine Fläche mit Brachvegetation an (überwiegend dichte Grasfluren mit aufkommenden Brombeerbeständen, im südwestlichen Bereich Hochstaudenflur mit Waldreben-Bewuchs auf Aufschüttung), in die ein größeres eingeschossiges Gewerbegebäude eingelagert ist. Weiter nördlich erstrecken sich Ackerflächen.

3.3 Natürliche Faktoren

Die Darstellung der natürlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form, sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Funktionen der betroffenen Schutzgüter.

Faktor	Plangebiet
Naturräumliche Gliederung	Naturräumliche Haupteinheit: 551 Köln-Bonner Rheinebene Landschaftsraum: LR-II-008 Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene
Geologie/Relief/ Hydrogeologie	Die rechts- und linksrheinischen Niederterrassenebenen werden aus bis zu 2 m mächtigen (überwiegend schluffigen, örtlich auch sandigen) Hochflutablagerungen gebildet, die über Terrassenschotter und -sande liegen
Böden	Die Böden der links- und rechtsrheinischen Niederterrasse sind durch die Vorherrschaft von Braunerden charakterisiert. Aus mächtigen Hochflutlehmen entstanden Parabraunerden, Braunerde oder Gley-Parabraunerde. Dabei handelt es sich um besonders schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit). Die ertragsstarken Boeden des Naturraumes werden intensiv ackerbaulich genutzt
Oberflächengewässer	Im Plangebiet nicht vorhanden
Grundwasser	Die Niederrheinische Bucht ist die wichtigste Grundwasserlandschaft von Nordrhein-Westfalen
Oberflächenformen	Das Gelände ist weitgehend eben auf 60 m ü NHN
Klima	Freilandklima
Luft	Immissionsbelastung durch angrenzende Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen
potentielle natürliche Vegetation	Die natürliche potentielle Vegetation dieser Einheit ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht (stellenweise Flattergras-Buchenwald)
heutige Vegetation	Landwirtschaftliche Ackernutzung
Tiere und Tierlebensräume	Auf der Basis der durchgeführten Artenschutzprüfung sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die betroffenen Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden
Landschafts-/ Ortsbild Erholung	Das Plangebiet selbst ist geprägt von der ackerbaulichen Nutzung am Rande der Wohnnutzung im Osten Die Umgebung unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die Wege dienen der Feierabenderholung
Vorbelastungen	Immissionsbelastung durch angrenzende Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen

3.4 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn-, Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion,

- § Gesundheit und Wohlbefinden.

3.4.1 Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Öffentliche Grünflächen mit Erholungsfunktionen waren und sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

3.4.2 Gesundheit und Wohlbefinden

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen der BImSchV und aus der Beurteilung des baulichen Umfeldes gemäß den §§ 34 und 35 BauGB.

3.4.2.1 Immissionen

Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln / Bonn, der räumlichen Nähe zur Berggeiststraße sowie zu der westlich gelegenen Gewerbenutzung ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sowie der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit gewerblichen Liefer- und privaten Kundenverkehren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: ACCON Köln GmbH) in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage der aktuellen Planung sowie der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der durch das Vorhaben am höchsten belasteten Mischgebietsbebauung untersucht. Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung hat sich gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umgesetzt werden kann. Neben einigen haus- und kühltechnischen Optimierungen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich des Kundenparkplatzes voraussichtlich auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls, einer Wand oder einer Wall- / Wandkombination erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind in den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Detaillierung der Planung sind neben den Vorhabendetails (Anordnung Kühlanlagen, Lage der Einkaufswagenboxen etc.) die erforderlichen Höhen der aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie die weitere Ausführung zu prüfen und im Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ entsprechend festzusetzen.

3.4.2.2 Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)

Die historische Stadtentwicklung in Wesseling wird durch mehrere großflächige Industriestandorte und -betriebe entlang des Rheins geprägt. Im Gegensatz zu Kommunen mit einem geringen Industriebesatz kommt deshalb in der Stadt Wesseling der Seveso-III-Richtlinie ein besonderes Augenmerk zu. Weiterhin stellen der in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerte Trennungsgrundsatz, insbesondere Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) und die zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) relevante Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes bei der Stadtentwicklung sowie der Bauleitplanung.

Die Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange kommt zu folgenden Ergebnissen:

Da im Plangebiet ein Vollsortimenter sowie ergänzende Einzelhandelsnutzungen realisiert werden sollen, sind neben dem materiellen Wert der Immobilie und der Waren auch die Aspekte der Gesundheitsvorsorge bei den Beschäftigten und den Kunden zu berücksichtigen. Gemäß den pauschalierenden Angaben in der Verkehrsuntersuchung ist mit folgenden hoch angesetzten Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Für den Lebensmittelmarkt wurden 30 Beschäftigte angesetzt und für die Shops im Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes 9. Täglich ist im Schnitt mit 1.926 Kunden im Lebensmittelmarkt und mit 375 Kundenbesuchen bei den Shops (hierbei dürfte es sich regelmäßig auch um Kunden des Lebensmittelmarkts handeln) zu rechnen. Da es sich hierbei um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel handelt, kommen die Kunden überwiegend aus dem Stadtteil Berzdorf, der ebenfalls innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände für den Referenzstoff Acrolein liegt. Im Umkehrschluss heißt dies, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt, da aufgrund der geringen Zentralität der geplanten Einzelhandelsnutzungen keine zusätzlichen Bevölkerungsgruppen aus weiter entfernten Wohnstandorten

das Plangebiet ansteuern werden. Das bestehende Unfallrisiko und die ggf. daraus resultierenden Folgen erhöhen sich durch die Planung nicht wesentlich.

Im Übrigen sprechen auch jenseits der Ausführungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im vorliegenden Planverfahren überwiegende sozioökonomische Faktoren für die Planänderung. So wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, die erheblichen Defizite der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf zu beheben. Hiermit sind sowohl die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile als auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angesprochen. Zugleich wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Nahversorgungssituation in einer Art und Weise verbessert wird, die den Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Bereichen der Stadt Wesseling Rechnung trägt. In der Gesamtschau der aufgezeigten Belange und ihrer planerischen Abwägung ergibt sich, dass die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall gegenüber den erläuterten sozioökonomischen und stadtfunktionalen Belangen zurücktreten und demzufolge unterschritten werden können.

Sollte sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Erforderlichkeit von besonderen Schutzmaßnahmen für den betroffenen Personenkreis ergeben, sind diese im Bebauungsplan Nr. Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ festzusetzen und/ oder auch in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.

3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist trotz der in den 1990er Jahren erfolgten Ausweisung eines Gewerbegebietes bislang unbebaut und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen zwischen dem Pappelweg und der nördlichen Berggeiststraße werden als Fußwegverbindung genutzt.

Schützenswerte Biotopstrukturen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

3.5.1 Geschützte Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung

Das KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK wurde mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Das Gutachten liegt seit März 2016 in der Endfassung vor. Dieses Gutachten soll feststellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in NRW ausgelöst werden.

3.5.1.1 Bestandserfassung

Quellenauswertung

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start) des LANUV (2015) zu den bislang bekannten Vorkommen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben. Die Abfrage erfolgte für den MTB-Q 5107 „Brühl“.

Die Auswertung der Daten aus dem Landschaftsinformationssystems LINFOS des LANUV (2015b) ergaben keine Fundpunkte für Tiere innerhalb des Plangebietes. Für die weitere Umgebung des Plangebietes sind folgende Arten angegeben:

- Ca. 250 m nordwestlich des Plangebiets: planungsrelevante Amphibienarten: Wechselkröte, Kreuzkröte. Datum: 1998. Die Ortsbezeichnung für den Nachweis lautet „Kiesgrube südlich Meschenich“. Bei dem Bereich, in dem der in der @LINFOS dargestellte Fundpunkt liegt, handelt es sich aktuell um eine Grünlandfläche.
- Ca. 500 m südwestlich des Plangebietes: Biotopkataster-Fläche BK 5107-40 „Ehemalige Kiesgrube südlich der Godorfer Burg“. Planungsrelevante Vogelarten: Flussregenpfeifer, Steinschmätzer (Gastvögel), planungsrelevante Amphibienart: Wechselkröte. Datum: 1998.

Ergebnisse eigener Untersuchungen

Eine Erfassung der Lebensraumsituation (Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und Umgebung) erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung am 11.03.2016. Die Auswahl der Arten erfolgt für die im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden, Stillgewässer).

Für diese Arten erfolgt anhand der konkreten Lebensraumsituation eine Einschätzung, ob sie im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen könnten oder nicht.

Fledermausfauna

Im Informationssystem des LANUV (2014) ist für den Quadranten 4 des MTB 5107 Brühl eine Säugetierart (Großes Mausohr) aufgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass im Betrachtungsraum weiterhin die in Siedlungsgebieten bzw. siedlungsnahen Lebensräumen verbreitete und häufige Fledermausart Zwergfledermaus auftritt. Theoretisch denkbar ist ein zumindest sporadisches Auftreten weiterer Fledermausarten.

Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes ausschließlich an Gebäuden. Der Baumbestand im östlichen Randbereich des Plangebietes und an der Berggeiststraße weist keinerlei Spalten oder Höhlen auf. Das Plangebiet, hier insbesondere die Randbereiche an der Bebauung, könnte von Arten wie der Zwergfledermaus als Nahrungsraum genutzt werden. Die Gehölze im Plangebiet weisen keine potentiellen Quartierstrukturen für Fledermäuse wie Baumspalten, Höhlen oder Rissen in der Rinde auf.

Amphibien

Im Informationssystem des LANUV (2014) ist für den Quadranten 4 des MTB 5107 Brühl eine Amphibienart (Wechselkröte) aufgeführt. Für die planungsrelevante Amphibienart Wechselkröte stehen im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebietes keine geeigneten Lebensräume zur Verfügung. Auf dem Betriebsgelände der Westnetz GmbH liegt eine Geländemulde, die zeitweise Wasser führen könnte. Die Uferböschungen sind durch dichten Gehölzaufwuchs geprägt, im Umfeld der Mulde befinden sich intensiv gepflegte Grünflächen und weiter südlich dicht bewachsenes Grünland. Die Habitatansprüche der Wechselkröte (größere Tümpel und kleinere Abgrabungsgewässer mit sonnenexponierten Flachwasserzonen als Laichgewässer in Kombination mit offenen, sonnenexponierten, trockenwarmen Habitaten mit grabfähigen Böden, z.B. Ruderal- und Brachflächen in frühen Sukzessionsstadien als Sommerhabitate) sind nicht erfüllt. Dies gilt ebenso für die planungsrelevante Amphibienart Kreuzkröte, die nicht in der MTB-bezogenen Auflistung enthalten ist, aber im Fundortkataster (@LINFOS 2015, Nachweis 1998 nordwestlich des Plangebietes).

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind für den Betrachtungsraum nicht zu erwarten.

Vögel

Von den insgesamt 36 für den MTB-Quadranten gelisteten planungsrelevanten Vogelarten können 10 Arten (Feldsperling, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Sturmmöwe, Turmfalke, Uferschwalbe, Wanderfalke) für den Betrachtungsraum als potenziell vorkommend eingestuft werden. Lediglich die Mehlschwalbe wird als potenzieller Brutvogel (an Gebäuden im Umfeld Vorhabengebiets) betrachtet, die übrigen 9 Arten werden als Nahrungsgäste bewertet.

3.5.1.2 Bewertung

Auf der Basis der durchgeführten Untersuchung sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist mit Brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten treten im Regelfall keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, so auch im vorliegenden Fall, da für evtl. von Lebensraumverlusten betroffene einzelne Vorkommen von verbreiteten Vogelarten der Gärten, Gehölze und Gebüsche Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind und das Vorhaben lediglich mit räumlich begrenzten Störwirkungen verbunden ist. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nicht-planungsrelevanten Arten, somit sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche).

Für den Betrachtungsraum (Plangebiet und von vorhabenbedingten Wirkungen betroffene Umgebung) werden unter Beachtung des Lebensraumangebotes und der vorhandenen Vorbelastungen (z. B. durch ortsnahe Erholung) 10 planungsrelevante Vogelarten als potenziell vorkommend eingestuft. Die Mehlschwalbe, die Gebäude im Umfeld des Plangebietes als Brutstandorte nutzen könnte, ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen betroffen, da keine Eingriffe in mögliche Brutstandorte erfolgen, keine erheblichen Störungen eintreten und keine essenziellen Teilhabitate (z.B. wichtige Nahrungsflächen) evtl. vorhandener lokaler Vorkommen verloren gehen.

Die weiteren planungsrelevanten Arten sind als potenzielle Gastvogelarten auch in der Umgebung einzustufen. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können auch für diese Arten ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate betreffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben somit bei Beachtung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Tötungsvermeidung zulässig.

3.5.1.3 Risikominimierung und Vermeidungsmaßnahmen

Die Inanspruchnahme der vegetationsfreien Ackerfläche ist aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich, da hier nicht mit Brutvorkommen wildlebender Vogelarten zu rechnen ist.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind jedoch erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) sowie des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten zu vermeiden. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt nicht im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans, sondern vielmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahme 1: Minimierung baubedingter Flächeninanspruchnahmen

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z. B. Anlage und Nutzung von Baustellenzufahrten, Lagerflächen, Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, sollten generell auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Sofern möglich, sollte insbesondere eine Inanspruchnahme von Gehölzen (Baum-, Gebüschbeständen) vermieden werden.

Maßnahme 2: Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in Gebüsche, Gehölze und Brachflächen, alternativ ökologische Baubegleitung

Sofern es vorhabenbedingt zur Inanspruchnahme von Flächen mit Gebüschen, Bäumen oder brachgefallener Vegetation kommt, ist diese außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Wenn vorhabenbedingte Eingriffe in Gehölze innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchgeführt werden müssen, ist über eine Ökologische Baubegleitung das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) sowie des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten zu vermeiden.

3.6 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,

Biotopbildungsfunktion/Grundwasserschutzfunktion

Die Daten zum Schutzgut Boden basieren auf der Bodenkarte Nordrhein-Westfalens im Maßstab 1:50.000 (Geologischer Dienst NRW, Krefeld, © Topographische Basisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn).

Die Böden der links- und rechtsrheinischen Niederterrasse sind durch die Vorherrschaft von Braunerden charakterisiert. Je nach Grundwassernähe bzw. Auflage von Flugsanden wechseln stärker vergleyte oder podsolierte Braunerden. Aus mächtigen Hochflutlehmen entstanden Parabraunerden, Braunerde oder Gley-Parabraunerde.

Abb. 5: Bodentypen, schutzwürdige fruchtbare Böden (Quelle: Geologischer Dienst NRW, Abrufdatum 08.11.2016)

Die Abbildung zeigt die Bodentypen im Untersuchungsraum.

L5106 L342 – Typische Parabraunerde, 3-7 toniger Schluff, zum Teil humos und sandig-lehmiger Schluff, zum Teil humos und schluffiger Lehm, zum Teil humos

Schutzwürdigkeit:	Schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit)
Wertzahlen der Bodenschätzung	65 - 90 sehr hoch
Versickerungseignung im 2-Meter-Raum	ungeeignet
Grabbarkeit im 2-Meter-Raum	im 1. Meter: mittel grabbar im 2. Meter: sehr schwer grabbar

Gutachten über geotechnische Untersuchungen, TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss 2015

Die TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss wurde mit der Erarbeitung eines „Gutachten über geotechnische Untersuchungen“ zum geplanten Vorhaben beauftragt. Das Gutachten liegt seit Juli 2015 in der Endfassung vor.

Im Bereich des Untersuchungsgeländes stehen zunächst äolische Sedimente aus Löß- und Lößlehm über fluviatilen Sanden und Kiesen der Rheinterrasse an. Die bindigen Sedimente weisen Mächtigkeiten von ca. 1 bis 2 m auf (Geologische Karte 1:100.000, Blatt 5106 Köln).

Das Grundwasser des obersten Grundwasserstockwerks wird in den oberflächennahen, sandigen und kiesigen Lockersedimenten geführt und ist auf den Vorfluter Rhein eingestellt. Der höchste Grundwasserstand wird bei + 42,30 m NHN angegeben, der Flurabstand beträgt damit mehr als 15 m (LANUV).

Die vorhandenen Böden sind als wasser- und störungsempfindliche Böden zu behandeln. Der humose Oberboden (Mutterboden) muss unter dem geplanten Gebäude und den Verkehrsflächen vollständig entfernt werden. Die weichen bis steifen Lehme sind für eine direkte Gründung nur eingeschränkt geeignet. Grundsätzlich sind Gründungen nur auf steifen Lehmen zulässig. Sofern im Gründungsbereich weiche Lehme anstehen, müssen diese vollständig entfernt und die Fundamente bis zur neuen Gründungsebene vertieft werden.

Die Versickerungsmöglichkeit in den anstehenden Sanden und Kiesen wurde im Bereich einer Rammkernsonde ab ca. 1,70 Tiefe anhand der Methode USBR EARTH MANUAL geprüft. Es ergibt sich ein k_f-Wert von ca. 3,5 x 10^{-5}. Die ermittelten Werte zeigen für die Sande und Kiese eine gute, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, so dass eine Versickerung dort grundsätzlich durchführbar ist.

Da der anstehende Mutterboden und die Lehme (ca. 1 bis m unter der Geländeoberfläche) nicht für die Versickerung geeignet sind, muss ein entsprechender Bodenaustausch durchgeführt werden. Der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand kann eingehalten werden.

Bodenschutzklausel

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist aufgrund der rechtswirksamen Bauleitplanung bereits für gewerbliche Nutzungen in den Siedlungsbereich der Stadt Wesseling einbezogen. Mit der Änderung der Bauleitplanung werden also nicht bisherige Freiflächen für eine bauliche Nutzung herangezogen, sondern bereits planungsrechtlich gesicherte Bauflächen überplant.

3.7 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Entwicklung des Plangebietes nicht betroffen.

Grundwasser

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion.

Die Niederrheinische Bucht ist die wichtigste Grundwasserlandschaft von Nordrhein-Westfalen. Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen System „Hauptterrassen des Rheinlandes“ im Teileinzugsgebiet „Rheingraben Nord“. Das silikatische Gestein ist als ergiebiger bis sehr ergiebiger Poren-

Grundwasserleitertyp mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit anzusprechen. Die durchschnittliche Mächtigkeit des Grundwasserkörpers beträgt zehn Meter, die gesamte Spanne bewegt sich in einem Bereich von 0-20 Meter. Der Grundwasserkörper ist als horizontal, überwiegend kontinuierlicher Körper zu beschreiben.

Der Bebauungsplan reduziert geringfügig den Anteil der nicht überbaubaren Flächen (gegenüber den bestehenden Festsetzungen). Da das unbelastete Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern ist, können zusätzliche Reduzierungen bei der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Entsorgung Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

Die Angaben zur Versickerungseignung der Bestandsböden vom Geologischen Dienst NRW berücksichtigen die Lockergesteinsmächtigkeit, Grundwasser- und Staunässeeinflüsse und die mittlere gesättigte Wasserleitfähigkeit im 2-Meter-Raum. Die Versickerungseignung der anstehenden Parabraunerde im Untersuchungsgebiet ist seitens des Geologischen Dienstes NRW als "ungeeignet" bewertet. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist somit in diesen Bodenschichten nicht möglich, da sich versickerndes Wasser über den Böden stauen kann.

Die ermittelten k_f-Werte zeigen für die darunterliegenden Sande und Kiese eine gute, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, so dass eine Versickerung dort grundsätzlich durchführbar ist. Da der anstehende Mutterboden und die Lehme (ca. 1 bis 2 m unter der Geländeoberfläche) weder für die Gründung noch für die Versickerung geeignet sind, muss ein entsprechender Bodenaustausch durchgeführt werden. Der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand kann eingehalten werden.

3.8 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des überwiegend atlantisch geprägten Klimas der Niederrheinischen Bucht mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Als Folge der Leelage zum linksrheinischen Schiefergebirge und zur waldreichen Ville sind die rheinnahen Terrassenflächen mild und niederschlagsarm. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 9° und 10°C, wobei in Rheinnähe tendenziell höhere Jahresmitteltemperaturen vorherrschen. Westlich des Rheines fallen 750 bis 800 mm Niederschlag im Jahresdurchschnitt, im Süden Richtung Bonn abnehmend.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen. Charakteristisch sind hohe Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht, eine hohe Kaltluftproduktion, hohe Windgeschwindigkeiten und guter Luftaustausch.

3.9 Schutzgut Landschaft

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 der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Bestand finden sich bildprägende Gehölzstrukturen lediglich in den Randbereichen des Plangebietes (Baumreihe entlang der Berggeiststraße, Baum-/Strauchflächen im Übergangsbereich zu den angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe).

Aus diesem Grunde erfolgten bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997 zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB zur Siedlungsrandgestaltung und inneren Durchgrünung der geplanten Bauflächen. Eine Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgte bis heute nicht.

Die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im jetzigen Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen über die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung der Sonderbauflächen (freiwachsende/ geschnittene Hecken, bepflanzter Wall zur angrenzenden Wohnbebauung, Bäume zur Stellplatzbegrünung).

Abb. 6: Luftbild (Quelle: TIM online)

Abb. 7: Blick von Nordwesten auf den vorhandenen Fußweg an der nördlichen Grenze des Plangebietes. (Quelle KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, 2016)

3.10 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

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

3.11 Wechselwirkungen

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern ist in dem bereits vorbelasteten Raum kein Aspekt besonders hervorzuheben.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Ausweisung der Sonderbauflächen gehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Lebensgemeinschaften und Landschaft einher, die über die Belastungen des bestehenden Bebauungsplanes hinausgehen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu berücksichtigen.

4.1.1 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Bewertungsmethode LANUV

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) wird das sogenannte LANUV-Verfahrens (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV, März 2008) eingesetzt. Die Beschreibung und Bewertung der Vegetation und der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe der LANUV. Die Codes der Biotoptypen beziehen sich auf diese Liste. Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren.

Bestand - Rechtswirksamer Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt.

Für die Bewertung des Bestandes sind zur Flächenermittlung die zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes heranzuziehen. Darüber hinaus ist die Festsetzung 13 für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung nach BauNVO zu berücksichtigen.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 des rechtswirksamen Bebauungsplanes lautet:

> *In den Gebieten GI 3, GI 4 und GE 1 – 5 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn nicht mehr als 40% der Grundstücksfläche an das Kanalnetz angeschlossen werden.*

Diese Festsetzung wird bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche berücksichtigt.

Code	Biotoptyp Beschreibung	Flächen- anteil	Fläche in m²	Grund- wert	Flächen wert
	Gewerbegebiet	12.205			
1.1	überbaubare Flächen 50%		6.103	0	-
1.1	Überschreitung BauNVO § 19 (10%) siehe dazu B-Plan textliche Festsetzung 13 BauNVO § 19 (15%)		1.221	0	-
1.2	mit nachgeschaltete Versickerung (15%)		1.831	0,5	915
4.5	Grundstücksfreiflächen 25 %		1.811	2	3.623
	Fläche für Maßnahmen				
7.2	Baum-/Strauchhecke		1.240	5	6.200
	Wohngebiet	495			
	Pflanzgebot		495	5	2.475
	Summe	12.700	12.700		13.213

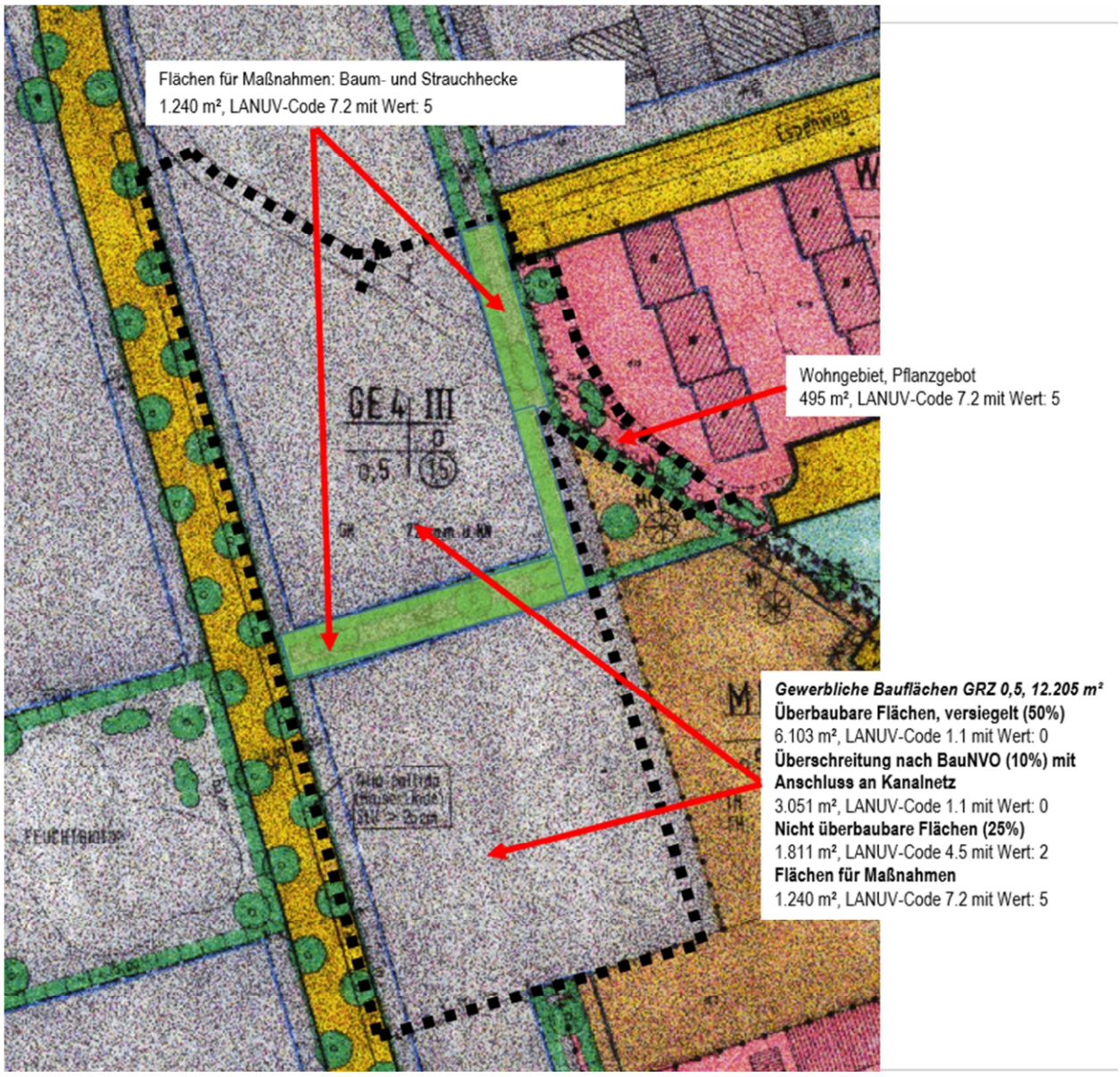

Abb. 8: Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ aus dem Jahr 1997

Planung - Entwurf Bebauungsplan

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt für die vorgesehenen Nutzungsausweisungen zum Planstand Entwurf Bebauungsplan, um so den Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Biotopwerte der Planung ergeben sich aus den geplanten grünordnerischen Festsetzungen, die unter 4.3 zusammengestellt sind.

Für die verbindliche Bauleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung und der Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ableiten
- Maßnahmen, die sich der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben.

Die Kompensationsmaßnahmen werden über zeichnerische Festlegung und/oder durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans gesichert.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern ist. Aus diesem Grunde wird für alle versiegelten und befestigten Flächen mit nachgeschalteter Versickerung der Biotopwert 0,5 berücksichtigt.

Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“, Stand 08.11.2018

Für das Maß der Nutzung wird eine GRZ 0,8 für die Sonderbauflächen und GRZ 0,6 für die gewerblichen Bauflächen zugrunde gelegt wird.

Code	Biotoptyp Beschreibung	Flächen-anteil	Fläche in m²	Grund-wert	Flächen wert
	Verkehrsflächen	600			
1.3	Fuß- und Radwege, wasserdurchlässig befestigt		600	1	600
	Sonderbauflächen Einzelhandel, GRZ 0,8	9.000			
1.2	überbaubare Fläche, nachgeschaltete Versickerung, Dachbegrünung, wasserdurchlässig befestigt		7.200	0,5	3.600
4.5	nicht überbaubare Flächen 7 Bäume auf Stellplatzflächen		587	2	1.174
7.2	Pflanzgebot 1 mindestens dreireihige Hecken (5 Bäume)		693	4	2.772
2.3	Pflanzgebot 2 ein- und zweireihige Hecken (8 Bäume)		357	3	1.071
2.3	Pflanzgebot 3 bepflanzter Wall, Sicht- und Lärmschutz, extensive Wiese / Baum- und Strauchgruppen 30%		163	4	652
	eingeschränktes Gewerbegebiet, GRZ 0,6	3.100			
1.2	überbaubare Fläche nachgeschaltete Versickerung, Dachbegrünung		1.860	0,5	930
	Überschreitung nach BauNVO § 19 nachgeschaltete Versickerung, wasserdurchlässig befestigt		620	0,5	310
4.5	nicht überbaubare Flächen 2 Bäume auf Stellplatzflächen		76	2	152
7.2	Pflanzgebot 1 mindestens dreireihige Hecken (2 Bäume)		181	4	724
2.3	Pflanzgebot 2 ein- und zweireihige Hecken (2 Bäume)		53	3	159
2.3	Pflanzgebot 3 bepflanzter Wall, Sicht- und Lärmschutz extensive Wiese / Baum- und Strauchgruppen 30%		210	4	1.240
	Summe	12.700	12.700		13.384

Aus der Eingriffsermittlung ergibt sich in der Übersicht ein Überschuss von 171 Werteinheiten. Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft (gegenüber den Eingriffen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan) als ausgeglichen betrachtet werden.

Bestandswert	13.213 Werteinheiten
Planungswert	13.384 Werteinheiten
Überschuss	171 Werteinheiten

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Prüfung der sogenannten ‚Nullvariante’ sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen.

Bei Unterbleiben der vorliegenden Planungen (sogenannte Nullvariante) behalten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" und die mit einer zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ihre Gültigkeit. Auch im Fall einer Bebauung auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans wären bei der Umsetzung der zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter unvermeidbar.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als:

- zusammengefasste Zielvorstellungen und
- auf die Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung

konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen an die Planung insbesondere unter Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild.

4.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme Insektenfreundliche Beleuchtung – Artenschutz / Festsetzung 5.1
Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

Maßnahme wasserdurchlässige Befestigung (Code 1.3) / Festsetzung 5.2
Stellplatzflächen, Fuß- und Radwege und sonstige Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Maßnahme Dachbegrünung (Code 1.2) / Festsetzung 5.3
Die Flachdächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln u. a. sind zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung 8.1 Für alle Pflanzgebote gilt:
Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum, auf Dächern und an Wänden. Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzenlisten zu entnehmen.

Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Festsetzung 8.2 Pflanzgebot 1: freiwachsende Hecken (Code 2.3)
Auf den im Bebauungsplan mit dem Pflanzgebot *Raute* 1 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken zu entwickeln.

Die Hecken sind wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je mindestens 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Festsetzung 8.3 Pflanzgebot 2: ein- bis zweireihige Hecken (Code 2.3)
Auf den im Bebauungsplan mit dem Pflanzgebot *Raute* 2 gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige Hecken (freiwachsend oder geschnitten) zu entwickeln.

Die freiwachsenden Hecken sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je mindestens 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die geschnittenen Hecken sind wie folgt herzustellen:
Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 50 cm und einer Endhöhe von max. 180 cm zu pflegen. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen.

Festsetzung 8.4 Baumpflanzungen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Laubbäume sind Bäume I. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18-20 cm) zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Festsetzung 8.5 Pflanzgebot 3: extensive Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen, Gehölzflächenanteil 30% (Code 2.3)

Auf den im Bebauungsplan mit dem Pflanzgebot *Raute* 3 gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind pflegeextensive Wiesenflächen mit einem Gehölzanteil (Gehölzarten vgl. Pflanzenliste 1) von mindestens 30 % zu pflanzen.

Pflanzenliste: Standortheimische Gehölze und Ansaatmischung

Produktionsraum 1: Nordwestdeutsches Tiefland
Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“

Pflanzenliste 1: Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation

- Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

- Sträucher

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus floribunda	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus cartharicus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa in Sorten	-	Wildrosen
Salix caprea	-	Salweide
Symphoricarpos rivularis	-	Schneebeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Gehölze für Schnitthecken

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata		Eibe

4.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bei Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung nicht zu vermeiden. Bei Unterbleiben der vorliegenden Planungen behalten die Festsetzungen (und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft) des rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" ihre Gültigkeit.

Schutzgut Boden und Grundwasser:
Durch die zusätzliche Versiegelung (durch die Erhöhung der GRZ) gehen in den betroffenen Bereichen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah hier gewerbliche Bebauung vor. Von den nicht überbaubaren Flächen (ca. 3.500 m²) waren ca. 1.750 m² für Pflanzungen (Pflanzgeboten, Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft) vorgesehen. Die Änderung des *Bebauungsplans* reduziert den Anteil der nicht überbaubaren Flächen auf ca. 2.420 m², davon sind jedoch ca. 1.758 m² für Pflanzungen vorgesehen.

Da das unbelastete Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern ist, können zusätzliche Reduzierungen bei der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt
Im Plangebiet selbst finden sich fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), schützenswerte Biotoptypen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen) leiten sich ab aus dem landschaftsplanerischen Konzept zur Eingrünung des Plangebietes und zur Gestaltung der Fuß- und Radwegeverbindung. Weiterhin erfüllen Bäume wichtige stadtklimatische Funktionen,

Mit dieser landschaftsverträglichen Ortsrandgestaltung und Eingrünung kann ein verträglicher Übergang von bebauter zu unbebauter Flache erreicht werden. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild verbleiben.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Beurteilung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind auch die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Überwiegend ist hier ein Gewerbegebiet festgesetzt, so dass auf der Grundlage eines Bauantrages kurzfristig gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden könnten.

Sonstige Standortalternativen für die geplante Einzelhandelsnutzung

Im Rahmen einer Standortprüfung wurden mehrere aus planerischer Sicht geeignete Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geprüft und Gespräche mit potenziellen Betreibern von Lebensmittelmärkten geführt. Hierbei wurden Kriterien wie die planungsrechtliche Zulässigkeit, die Lage im Stadtteil, die ökologischen Restriktionen, die immissionsschutzrechtlichen Belange, die verkehrliche Anbindung sowie die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit berücksichtigt. Im Zuge dieser Standortprüfung hat sich jedoch gezeigt, dass die aus planerischer Sicht gut geeigneten Nahversorgungsstandorte aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar waren, oder aus der Perspektive der potenziellen Betreiber als nicht konkurrenzfähig eingeschätzt wurden. Als grundsätzlich geeigneter, eigentumsrechtlich verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort soll nun eine Fläche östlich der Berggeiststraße für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden.

Alternative Plankonzepte

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet basiert auf den städtischen Zielsetzungen für den Stadtteil Berzdorf. Gemäß diesen Zielsetzungen wird eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil angestrebt. Darauf aufbauend wird vom Vorhabenträger ein konkreter Bebauungsvorschlag für das Plangebiet entwickelt, der einen neuen Lebensmittelvollsortimenter vorsieht. Des Weiteren sind die erforderlichen Kundenparkplätze zu sichern. Zwischen den neuen Einzelhandelsnutzungen und den bestehenden Wohnnutzungen sind Flächen für den Immissionsschutz

vorgesehen. Diese in der Vorplanung favorisierte städtebauliche Variante ist Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung. Alternative Plankonzepte wie z. B. eine Drehung des Baukörpers oder eine andere Ausrichtung der Parkplätze scheitern an den bestehenden Grundstücksgrenzen sowie an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Verfahren und Gutachten wurden bzw. werden bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen berücksichtigt:

- Gutachten über geotechnische Untersuchungen, TERRA Umweltconsulting GmbH, Neuss, 15. Juli 2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung, KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Köln, 03/2016
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ der Stadt Wesseling, Accon Köln GmbH, Köln, *04.04.2018*

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Stadt Wesseling überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das sogenannte Monitoring gemäß § 4 c BauGB umfasst dabei die folgenden Komponenten:

- § Auswertung von Hinweisen der Bürger
- § Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- § Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen

Die Überwachung der sonstigen umweltrelevanten Inhalte erfolgt im Rahmen der obligatorischen Gebietsbetreuung durch das zuständige Fachamt.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wesseling beabsichtigt die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf. Ein zentraler Baustein ist hierbei die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten, in dem die ortsansässige Bevölkerung Einkäufe des täglichen Bedarfes tätigen kann. Als grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort soll eine Fläche östlich der Berggeiststraße für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden. Das ca. 1,27 ha große Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche an der Schnittstelle zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln / Bonn, der räumlichen Nähe zur Berggeiststraße sowie zu der westlich gelegenen Gewerbenutzung ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sowie der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit gewerblichen Liefer- und privaten Kundenverkehren wurde eine schalltechnische Untersuchung (*Verf.* ACCON Köln GmbH) in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage der aktuellen Planung sowie der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an der durch das Vorhaben am höchsten belasteten Mischgebietsbebauung untersucht. Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung hat sich gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umgesetzt werden kann. Neben einigen haus- und kühltechnischen Optimierungen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich des Kundenparkplatzes voraussichtlich auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls, einer Wand oder einer Wall- / Wandkombination erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind in den Planungen berücksichtigt.

Störfallproblematik (Seveso-III-Richtlinie)

Die historische Stadtentwicklung in Wesseling wird durch mehrere großflächige Industriestandorte und -betriebe entlang des Rheins geprägt. Im Gegensatz zu Kommunen mit einem geringen Industriebesatz kommt deshalb in der Stadt Wesseling der Seveso-III-Richtlinie ein besonderes Augenmerk zu. Weiterhin stellen der in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verankerte Trennungsgrundsatz, insbesondere Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) und die zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) relevante Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes bei der Stadtentwicklung sowie der Bauleitplanung.

Die Risikoabschätzung und Gewichtung der verschiedenen Belange kommt zu folgenden Ergebnissen:

Da im Plangebiet ein Vollsortimenter sowie ggf. ergänzende gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen, sind neben dem materiellen Wert der Immobilie und der Waren auch die Aspekte der Gesundheitsvorsorge bei den Beschäftigten und den Kunden zu berücksichtigen. Gemäß den pauschalierenden Angaben in der Verkehrsuntersuchung ist mit folgenden hoch angesetzten Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Für den Lebensmittelmarkt wurden 30 Beschäftigte angesetzt und für die Shops im Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes 9. Täglich ist im Schnitt mit 1.926 Kunden im Lebensmittelmarkt und mit 375 Kundenbesuchen bei den Shops (hierbei dürfte es sich regelmäßig auch um Kunden des Lebensmittelmarkts handeln) zu rechnen. Da es sich hierbei um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel handelt, kommen die Kunden überwiegend aus dem Stadtteil Berzdorf, der ebenfalls innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände für den Referenzstoff Acrolein liegt. Im Umkehrschluss heißt dies, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt, da aufgrund der geringen Zentralität der geplanten Einzelhandelsnutzungen keine zusätzlichen Bevölkerungsgruppen aus weiter entfernten Wohnstandorten das Plangebiet ansteuern werden. Das bestehende Unfallrisiko und die ggf. daraus resultierenden Folgen erhöhen sich durch die Planung nicht wesentlich.

Im Übrigen sprechen auch jenseits der Ausführungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im vorliegenden Planverfahren überwiegende sozioökonomische Faktoren für die Planänderung. So wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, die erheblichen Defizite der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf zu beheben. Hiermit sind sowohl die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile als auch die Belange der Wirtschaft,

auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angesprochen. Zugleich wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt, dass die Nahversorgungssituation in einer Art und Weise verbessert wird, die den Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Bereichen der Stadt Wesseling Rechnung trägt. In der Gesamtschau der aufgezeigten Belange und ihrer planerischen Abwägung ergibt sich, dass die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall gegenüber den erläuterten sozioökonomischen und stadtfunktionalen Belangen zurücktreten und demzufolge unterschritten werden können.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Biotope und Landschaftsbild

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK wurde mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Auf der Basis der durchgeführten Untersuchung sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden. Für den Betrachtungsraum (Plangebiet und von vorhabenbedingten Wirkungen betroffene Umgebung) werden unter Beachtung des Lebensraumangebotes und der vorhandenen Vorbelastungen (z. B. durch ortsnahe Erholung) 10 planungsrelevante Vogelarten als potenziell vorkommend eingestuft. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können auch für diese Arten ausgeschlossen werden, da die *vorhabenbedingten* Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate betreffen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben somit bei Beachtung von Maßnahmen zur Tötungsvermeidung zulässig.

Landschaftsplanerische Konzeption

Für die verbindliche Bauleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Begleitplanes und der Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ableiten
- Maßnahmen, die sich der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben:

Die Kompensationsmaßnahmen werden über zeichnerische Festlegung und/oder durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans gesichert.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Bei Unterbleiben der vorliegenden Planungen behalten die Festsetzungen (und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft) des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" ihre Gültigkeit. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind ebenso bei Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung nicht zu vermeiden.

Die Änderung des Bebauungsplans reduziert geringfügig den Anteil der nicht überbaubaren Flächen. Da das unbelastete Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern ist, können zusätzliche Reduzierungen bei der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen) leiten sich ab aus dem landschaftsplanerischen Konzept zur Eingrünung des Plangebietes und zur Gestaltung der Fuß- und Radwegeverbindung. Mit dieser landschaftsverträglichen Ortsrandgestaltung und Eingrünung kann ein verträglicher Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche erreicht werden. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild verbleiben.

Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) wurde das sogenannte LANUV-Verfahrens eingesetzt. Aus der Eingriffsermittlung ergibt sich in der Übersicht ein Überschuss von 171 Werteinheiten. Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft (gegenüber den Eingriffen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan) als ausgeglichen betrachtet werden.

Bestandswert	13.213 Werteinheiten
Planungswert	13.384 Werteinheiten
Überschuss	171 Werteinheiten