

67. Änderung des Wesselinger Flächennutzungsplans



„Gewerbepark Wesseling-Urfeld“

Begründung Teil B Umweltbericht

Vom Rat der Stadt Wesseling am 13.12.2022 beschlossene Fassung

___ . Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Inhalt, Ziel und Standort der Bauleitplanung	4
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Bauleitplanung	4
2. Der Umweltzustand des Plangebiets - Basisszenario und Nullvariante	12
2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	12
2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	13
3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)	14
3.2 Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)	15
3.3 Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)	16
3.4 Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)	16
3.5 Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)	17
3.6 Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)	18
3.7 Erhaltungsziele und Erhaltungszweck Natura-2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB)	19
3.8 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB) ...	19
3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB)	20
3.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB)	22
3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB)	23
3.12 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfalls- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB)	23
3.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB)	23
3.14 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB)	23

3.15	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen (§ 50 BImSchG, Seveso-III-Richtlinie) auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i BauGB	24
3.16	Zusammenfassung zur Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	24
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5.1	Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs	26
5.2	Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung.....	26
6.	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	26
7.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt.....	27
8.	Zusammenfassung.....	27
9.	Quellen	27

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

1.1 Inhalt, Ziel und Standort der Bauleitplanung

Die Wesseling Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wesseling) hat im Sommer 2018 die ca. 25 ha großen Flächen des ehemaligen von-Joest-Geländes südöstlich des Kreuzungsbereichs von Siebengebirgsstraße und Urfelder Straße erworben. Auf der Fläche soll ein nachhaltiges, innovatives Gewerbegebiet entwickelt werden, das ein vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe schafft. Hierdurch soll der seit einigen Jahren erheblichen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Wesseling begegnet werden.



Für die Realisierung des „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ ist die 67. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist vorgesehen, die im heutigen FNP überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen in „gewerbliche Bauflächen“ umzuwandeln. Die Erschließung des Gebiets sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird im parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 4/128 „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ festgelegt. Da der Bebauungsplan eine höhere Detailschärfe als der die bauliche Entwicklung lediglich vorbereitende Flächennutzungsplan aufweist, erfolgt die Umweltprüfung im verbindlichen Bebauungsplan ausführlicher. Der Gesetzgeber gestattet dieses Vorgehen als sogenannte „Abschichtung“.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Bauleitplanung

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht, welche fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und wie diese in der Planung zum „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ berücksichtigt werden. Anschließend wird dargelegt, welche Fachpläne Aussagen für das Plangebiet treffen.

Belange des Umweltschutzes	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ▪ Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts („Eingriffsregelung“) ▪ Schutz von Natur- und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft ▪ Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Lebensräume vor weiterer Zerschneidung ▪ Vorrang der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen ▪ Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich ▪ Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen 	<p>Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzgutachten der Stufen I und II aus dem Jahr 2015 vor. Es ist vorgesehen, das Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu aktualisieren.</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Eingriffe werden ausgeglichen. Die Bilanzierung von Eingriffen und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Dort wird ferner ausgearbeitet, ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich zwei landschaftsplanerisch geschützte Landschaftsbestandteile. Es ist beabsichtigt, den im Nordwesten gelegenen Teich mit seiner Ufervegetation und das im Südwesten befindliche Feldgehölz im Rahmen der Bauleitplanung weitestgehend zu erhalten. Die Strukturen dienen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und stellen eine Habitat-Vernetzung zum westlich gelegenen Schlossparkgelände dar.</p>
Fläche, Boden	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorrang der Innenentwicklung ▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ▪ Bauliche Inanspruchnahme von Wald- und Landwirtschaftsflächen nur in notwendigem Umfang ▪ Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts („Eingriffsregelung“) ▪ Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehren von schädlichen Bodenveränderungen ▪ Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen ▪ Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ Vorrang der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen 	<p>Aufgrund der vorhandenen Industriestruktur in Wesseling ist ein Großteil potenziell geeigneter gewerblicher Bauflächen betriebsgebunden und steht für gewerbliche Entwicklungen nicht zur Verfügung (s. auch Kap. 7 der Begründung, Teil A).</p> <p>Im Umfeld des Plangebiets sind mit dem Gewerbegebiet an der Herseler Straße und den östlich angrenzenden Unternehmen Fruchthansa und Snipes bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Entwicklung des „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ ermöglicht eine Arrondierung des Gewerbebestandsorts und schafft Agglomerationsvorteile (Vernetzung von Unternehmen, gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, insbesondere Verkehrsinfrastruktur, Konzentration von Emissionen etc.).</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Eingriffe werden ausgeglichen. Die Bilanzierung von Eingriffen und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Dort wird ferner ausgearbeitet, ob und in welchem Umfang Kompensations-</p>

	seine Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen 	<p>maßnahmen außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind.</p>
Wasser	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ▪ Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts („Eingriffsregelung“) 	<p>Der geschützte Landschaftsbestandteil „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ soll im Zuge der Bauleitplanung erhalten und in die Planung integriert werden. Eine Beeinträchtigung seiner derzeitigen Funktionen für den Wasserhaushalt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird somit weitestgehend ausgeschlossen.</p> <p>Es ist vorgesehen, unverschmutztes Niederschlagswasser im Plangebiet zentral oder dezentral zu versickern. Inwieweit sich der anstehende Boden dazu eignet bzw. welche Maßnahmen für eine Versickerung zu treffen sind, soll im Rahmen eines Hydrogeologischen Gutachtens analysiert werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan einfließen.</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Eingriffe werden ausgeglichen. Die Bilanzierung von Eingriffen und des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Bebauungsverfahren. Dort wird ferner ausgearbeitet, ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind.</p>
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut ▪ Schutz der Gewässer und ihrer ökologischen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ▪ Sparsame Verwendung von Wasser ▪ Nachhaltige Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit 	
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter 	
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ▪ Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen 	
Luft(qualität) und Klima	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen ▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ▪ Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung ▪ Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 	<p>Für Wesseling existiert kein Luftreinhalteplan.</p> <p>Es ist vorgesehen, den „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ als modernes, nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Dies beinhaltet innovative Energiesysteme, die auf einen geringen Energieverbrauch und geringe Emissionen ausgerichtet sind.</p> <p>Da entsprechende planerische Ansätze auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar sind, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung, sofern möglich, im Bebauungsverfahren.</p> <p>Auswirkungen der Gewerbegebietsplanung auf das Klein-/Lokalklima können erst ermittelt werden, wenn eine städtebauliche Konzeption für das Plangebiet vorliegt. Dasselbe gilt für die Festlegung etwaiger Maßnahmen, um negative Effekte für die Kaltluftentstehung oder für den Luftaustausch zu reduzieren bzw. zu vermeiden.</p>
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ▪ Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen 	
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen 	
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen 	
Landschaft	Baugesetz-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der 	Der vorgesehene Erhalt des

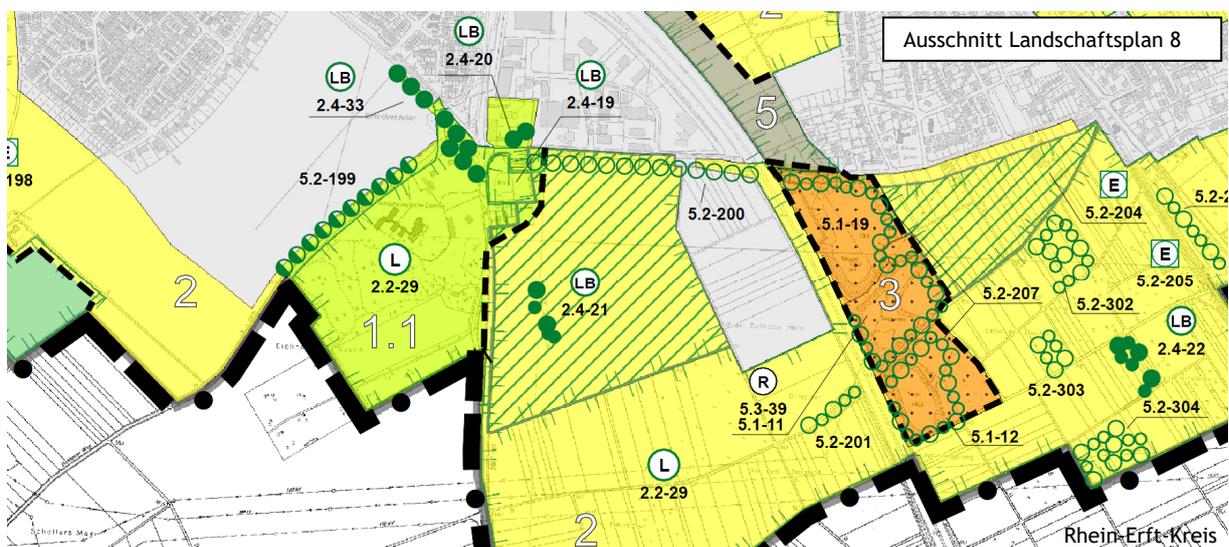
	<p>buch (BauGB)</p> <p>Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts („Eingriffsregelung“) ▪ Schutz von Natur- und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich ▪ Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft 	<p>Teichs mit seiner Ufervegetation im Nordwesten und des Feldgehölzes im Südwesten werden dazu beitragen, Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Durch eine Ergänzung dieser Grünstrukturen entlang der L 192 Siebengebirgsstraße und eine angepasste Höhenentwicklung der Gewerbebauten soll ein verträglicher Übergang zum eingetragenen Baudenkmal „Schloss Eichholz“ mit seinem Park geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet selbst soll durch Grünelemente wie Straßenbäume, begrünte Platzflächen und Freiflächen eine attraktive Gestaltung erhalten. Dach- und Fassadenbegrünungen können hier weitere positive Akzente setzen. Entsprechende Maßnahmen führen auch zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und wirken sich somit auf das Wohlbefinden der künftig in dem Gebiet arbeitenden Menschen aus.</p>
Natura-2000-Gebiete	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewahren und Wiederherstellen eines günstigen Erhaltungszustands der in den Anhängen der Richtlinien genannten Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensraumtypen 	<p>Im Plangebiet sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.</p>
Mensch und seine Gesundheit	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen</p> <p>Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm)</p> <p>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau</p> <p>Technische Anleitung Luft (TA Luft)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ▪ Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft ▪ Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen ▪ Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ▪ Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ▪ Sicherung gesunder Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen 	<p>Um Menschen im und insbesondere im Umfeld des Plangebiets vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu schützen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt. Dieses wird verkehrs- und gewerbebedingte Immissionen untersuchen und Festsetzungsmöglichkeiten für den B-Plan vorschlagen.</p> <p>Altlasten oder Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt, von daher ist keine besondere diesbezügliche Vorgehensweise notwendig.</p> <p>Zum Schutz vor Unfällen/ Katastrophen s. Abschnitt „Unfälle/ Katastrophen“</p> <p>Da auch visuelle Aspekte auf den Menschen und seine Gesundheit einwirken, wird an dieser Stelle auf die Berücksichtigung des Umweltbelanges „Landschaft“ im Bauleitplanverfahren verwiesen.</p>

	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen 	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)</p> <p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern Zugänglichmachung von Denkmälern für die Öffentlichkeit Gewährleistung der Sicherung von Bodendenkmälern in der Bauleitplanung Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden 	<p>Bodendenkmalkundliche Aufzeichnungen belegen eine hohe Siedlungsaktivität in der Umgebung des Plangebiets aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit. Auch Reste römischer Besiedlung oder Funde anderer Epochen sind im Umfeld nachgewiesen. Um bodendenkmalkundliche Belange im Bauleitplanverfahren berücksichtigen zu können, ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Diese umfasst eine Prospektion des Plangebiets.</p> <p>Auf Ebene der konkreteren Bebauungsplanung werden Maßnahmen festgelegt (z.B. Gebietseingrünung, Baukörperhöhenentwicklung), um einen verträglichen Übergang zwischen der Gewerbegebietsplanung und dem denkmalgeschützten Schloss mit seinem Schlosspark zu gewährleisten.</p>
Energie, Emissionen, Abfälle, Abwasser	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen</p> <p>Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm)</p> <p>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau</p> <p>Technische Anleitung Luft (TA Luft)</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche Sicherung gesunder Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen Schutz der Gewässer und ihrer ökologischen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen Sparsame Verwendung von Wasser Abwehren von schädlichen Bodenveränderungen 	<p>Es ist geplant, den „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ als modernes, nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Dies beinhaltet innovative Energiesysteme, die auf einen geringen Energieverbrauch und geringe Emissionen ausgerichtet sind. Ferner ist ein nachhaltiger Umgang mit Abfällen und Abwässern vorgesehen.</p> <p>Da entsprechende planerische Ansätze auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar sind, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung, sofern möglich, im Bebauungsplanverfahren. Dasselbe gilt für die Umweltbelange Abfälle und Abwasser.</p> <p>Zur rechtskonformen Berücksichtigung von Emissionen durch Lärm wird ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse und Maßnahmen in den Bebauungsplan einfließen.</p>
Unfälle/ Katastrophen	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vor- 	Die Stadt Wesseling hat vom TÜV Nord ein „Gutachten zur

Landschaftsplan 8, Rheinterrassen

Im Landschaftsplan 8 des Rhein-Erft-Kreises ist der Großteil des Plangebiets als Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-29 „Eichholz“ festgesetzt. Die Festsetzung hat mit Ausnahme von zwei kleinen Teilflächen im Nordwesten temporären Charakter und tritt außer Kraft, sobald der Bereich durch einen Bebauungsplan mit entgegenstehenden Festsetzungen rechtswirksam überplant wird.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus zwei geschützte Landschaftsbestandteile (LB). Hierbei handelt es sich zum Einen um einen „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ (LB 2.4-19), der zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Wasserfläche und der natürlichen Ufervegetation, geschützt ist. Der Teich stellt einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen im ansonsten intensiv genutzten Umfeld dar. Der geschützte Landschaftsbestandteil grenzt an den Bereich des o.g. Landschaftsschutzgebietes „Eichholz“, der nicht lediglich einen temporären Schutzstatus aufweist.



Bei dem anderen geschützten Landschaftsbestandteil handelt es sich um ein „Feldgehölz“ (LB 2.4-21). Der Schutzzweck besteht ebenfalls in der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Das Feldgehölz übernimmt insbesondere für die Fauna Lebensraumfunktionen und trägt zur Gliederung und Belebung des strukturarmen Landschaftsbildes bei.

Gemäß dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Städtebauliche Denkmalpflege, sind die landschaftsprägenden Strukturelemente Teich und Feldgehölz schon in der topografischen Karte (TK 25) der Jahre 1936-1945 zu sehen. Es wird vermutet, dass das Feldgehölz aus einer damaligen Aufforstung übriggeblieben ist.

Südlich der Urfelder Straße ist vor einigen Jahren eine Rosskastanienreihe angepflanzt worden, die im Landschaftsplan 8 als Maßnahme zur Anreicherung und Gliederung der Landschaft (5.2-200) aufgeführt wird.



Der Landschaftsplan legt des Weiteren Entwicklungsziele fest. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 2, das die „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ zum Gegenstand hat.

Mit der 67. FNP-Änderung wird das Landschaftsschutzgebiet mit einer Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ überplant. Das LSG wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 4/128 mit entgegenstehenden Regelungen Rechtskraft erlangt. Die ebenfalls nachrichtlich dargestellten geschützten Landschaftsbestandteile werden in der Flächennutzungsplanänderung als „Grünfläche“ dargestellt und sollen dauerhaft erhalten werden. Die Abgrenzung des LB „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ wird gemäß seiner tatsächlichen Ausdehnung und nach Abstimmung mit dem Träger der Landschaftsplanung mit einer um ca. 1/3 reduzierten Flächenausdehnung in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Die wegfallende Flächendarstellung resultiert aus der Tatsache, dass der östliche Teil des LB nicht mehr den geschützten Vegetationsstatus aufweist, sondern Teil der Ackerflächen ist.

Die Rosskastanienreihe wird (nur) im Bereich künftiger Einfahrten in das Gebiet verloren gehen.

Hochwassergefahrenkarten

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln (2013) liegt das Plangebiet außerhalb von Bereichen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) oder bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) von Überflutungen durch den Rhein betroffen wären.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen des nahe gelegenen Wasserschutzgebiets Urfeld.

Lärmaktionsplan der Stadt Wesseling, 3. Stufe (LAP 3)

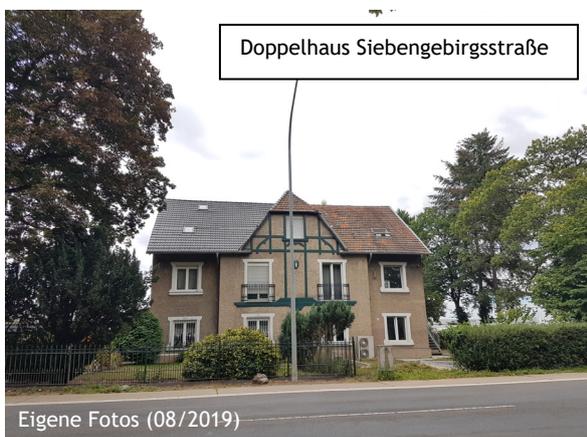
Gemäß den Lärmkarten des Landesamtes für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) ist das Plangebiet von Emissionen der westlich gelegenen L 192 Siebengebirgsstraße und der östlich verlaufenden Autobahn A 555 betroffen. Entlang der L 192 werden in unmittelbarer Straßennähe Lärmpegel von $> 65 \leq 70$ dB(A) tags und $> 55 \leq 60$ dB(A) nachts erreicht. Der Abstand des Plangebiets zur Autobahn ist größer, so dass die Pegel hier geringer ausfallen. Am westlichen Rand des Plangebiets ergeben sich Werte von $> 60 \leq 65$ dB(A) tags und $> 50 \leq 55$ dB(A) nachts. Der Lärmaktionsplan enthält konkrete Lärminderungsmaßnahmen an der A 555. Diese jedoch erstrecken sich überwiegend auf den zentralen Innenstadtabschnitt der A 555, da in diesem Bereich die meisten Menschen von den Immissionen der Trasse betroffen sind. Für das Plangebiet enthält der LAP keine Maßnahmen. Die das Plangebiet nördlich tangierende Urfelder Straße wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung nicht betrachtet, da die Straße nicht das maßgebliche Mindestverkehrsaufkommen von 3 Mio. Kfz/Jahr aufweist.

Zur rechtskonformen Berücksichtigung von aus der Plangebietsentwicklung resultierenden Verkehrsimmissionen wird im Bebauungsplanverfahren ein Lärmgutachten erstellt. Ferner soll ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden, das die Einbindung des neuen Gewerbegebiets in das bestehende, ggf. auszubauende Verkehrsnetz darstellt.

2. Der Umweltzustand des Plangebiets - Basisszenario und Nullvariante

Nachfolgend wird der heutige Umweltzustand des Plangebiets und seiner näheren Umgebung beschrieben. Es wird ferner dargelegt, wie sich das Plangebiet voraussichtlich entwickeln würde, wenn die Stadt Wesseling von der Planung des „Gewerbeparks Wesseling-Urfeld“ Abstand nehmen würde.

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)



Das Plangebiet liegt im Süden des Wesseling Stadtgebiets. In nördlicher und westlicher Richtung grenzen vorhandene Gewerbegebiete an („Eichholz“ und „Nextpark/Snipes“), im Nordwesten befindet sich das Gelände der Gezeiten Haus Klinik, die in einen Park mit dichtem Altbaumbestand eingebunden ist. Teile der Klinik sind im denkmalgeschützten „Schloss Eichholz“ untergebracht. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen, die zugleich Standort von mehreren Windkraftanlagen sowie einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Hochspannungstrasse sind. Auf der südlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas).

Das Plangebiet selbst ist heute größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Süden und im Nordwesten finden sich mit dem Feldgehölz und dem Teich mit seiner Umgebungsvegetation nennenswerte Grünstrukturen. Im Übrigen wirkt die Landschaft ausgeräumt und eintönig. Im Nordwesten des Plangebiets, im Umfeld des Teichs und seiner Ufervegetation, befanden sich drei baufällige Wohngebäude (Siebengebirgsstr. 60 und 62, Urfelder Str. 202), die inzwischen abgebrochen worden sind. In Privatbesitz und bewohnt ist das Doppelhaus Siebengebirgsstraße 64/66.

Die Höhe des Plangebiets beträgt ca. 53 bis 56 m ü NHN wobei im vorhandenen Gelände ein rinnenförmiger, flacher Einschnitt in Nord-Süd-Richtung erkennbar ist.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich intensiv in Form von Ackerwirtschaft genutzt würde. Auch die temporäre Aufstellung von Folientunneln zur Kultivierung von Erdbeeren oder dergleichen ist, da auch in der Vergangenheit praktiziert, denkbar.

Die geschützten Landschaftsbestandteile des Teichs mit seiner Ufervegetation und das Feldgehölz würden im Falle der Nullvariante erhalten bleiben. Gleiches gilt für die Rosskastanienreihe.

Unter der Annahme einer Weiterentwicklung des Plangebiets ohne jegliches menschliches Einwirken würde sich im Plangebiet als potenzielle natürliche Vegetation ein für die Niederrheinische Bucht typischer Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald ausbilden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets geht in der Bau- und Betriebsphase mit folgenden Aktivitäten einher, die sich auf den Umweltzustand der Schutzgüter auswirken:

- Veränderung der Bodenoberfläche und Beseitigung von Vegetation
- Neuerrichtung von Gebäuden, Straßen und Wegen
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Beleuchtung, Bewegung, Schadstoffe etc.
- Verkehrszunahme
- Beseitigung oder Zerschneidung von Lebensräumen

Zum derzeitigen Planungsstand steht die genaue städtebauliche Konzeption des neuen Gewerbegebiets noch nicht fest. Es ist daher u.a. noch nicht abzusehen, wie hoch der Anteil an befestigten und überbauten Flächen künftig sein wird, wo neue Erschließungsstraßen verlaufen und wo im Gebiet Frei- und Ausgleichsflächen oder Flächen zur Niederschlagsrückhaltung angelegt werden. Auch die

Art der Energieversorgung muss noch weiter konkretisiert werden, wobei beabsichtigt ist, innovative Systeme einzusetzen.

Die geschützten Landschaftsbestandteile „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ und „Feldgehölz“ werden weitgehend erhalten. Eingriffe in die Rosskastanienreihe entlang der Urfelder Straße sind in den Bereichen zu erwarten, in denen Zufahrten zu dem neuen Gewerbegebiet vorgesehen sind.

Nachfolgend wird dargelegt, mit welchen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten Umweltbelange zu rechnen ist und welche Maßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorgesehen sind, um negative Auswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu verringern oder auszugleichen.

3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Bereits im Zuge der Planungen zur Entwicklung des inzwischen nicht mehr verfolgten „Business- und Logistikpark Eichholz“ (s. Begründung) ist eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) und 2 (ASP 2) durch ein Fachbüro durchgeführt worden.

Zunächst wurde dabei durch Ortsbesichtigungen und Literaturrecherche ermittelt, welche Tierarten typischerweise in Lebensräumen wie dem Plangebiet vorkommen. Ausgehend von den verschiedenen Strukturmerkmalen des Plangebiets wurden folgende Arten als planungsrelevant eingestuft:

Intensiv genutzte Feldflur → Ackerflächen des Plangebiets

Kiebitz, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn (Bodenbrüter, Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet möglich)

Gebäude → Gebäude und Schuppen im Nordwesten

Teichfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Fransenfledermaus, Mückenfledermaus (überwiegend Gebäude bewohnende Arten, potenzielle Quartiere in inzwischen beseitigten Gebäuden möglich)

Mehlschwalbe, Feldsperling (Vorkommen in Gebäuden möglich)

Turmfalke, Schleiereule (Arten nisten in Horsten, Baumhöhlen oder Gebäuden)

Gehölze → Feldgehölz, Baumbestand Teich/Gärten, Rosskastanienreihe

Wasserfledermaus, Blaues Langohr, Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus (überwiegend Waldarten, die Baumhöhlen und Nischen beziehen)

Nachtigall

Waldkauz

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurden im Rahmen einer sogenannten „Worst-Case-Betrachtung“, also der Annahme, dass das Vorhandensein der potentiellen Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, Vermeidungs- und Minderungs- sowie vorgezogene „CEF“-Maßnahmen festgelegt. Die Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bei der Gewerbegebietentwicklung ausgeschlossen werden können.

Die Maßnahmen umfassen zum Einen die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung. Diese soll außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen, um die Tötung von Jungtieren bodenbrütender Vogelarten sowie die Zerstörung von Gelegen auszuschließen. Auch der Abriss von Gebäuden und die Fällung vorhandener Gehölze soll außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, um Vogelarten mit entsprechendem Nistverhalten zu schützen. Zum Schutz eventuell vorhandener Fledermäuse sind Gehölze (Baumhöhlen) und Gebäude vor der Beseitigung auf entsprechende Vorkommen zu kontrollieren.

Zum Anderen sieht die Artenschutzprüfung 1 als Ergebnis der „Worst-Case-Betrachtung“ die Schaffung von Ersatzlebensräumen für potenziell betroffene Vogel- und Fledermausarten vor. Diese CEF-Maßnahmen müssen vor der Baureifmachung durchgeführt werden, damit den Tieren rechtzeitig geeignete Ausweishabitate zur Verfügung stehen. Zu den Maßnahmen zählt die Bereitstellung und Aufwertung nahegelegener Flächen sowie die Anbringung von Nisthilfen und Nistkästen im direkten Umfeld.

Da unwahrscheinlich ist, dass tatsächlich Individuen aller oben genannten Arten im Plangebiet vorkommen („Worst-Case-Betrachtung“), sind im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe 2 gezielte Erfassungen vor Ort durchgeführt worden. Die Untersuchung umfasste insgesamt drei Begehungen im April und Juni 2015 wobei z.T. Klangattrappen und Endoskopkameras (Baumhöhlen) zum Einsatz kamen. Auch die vorhandenen Gebäude wurden von Außen auf (Schwalben-)Nestvorkommen untersucht. Als Ergebnis konnte keine der planungsrelevanten Arten Kiebitz, Feldlerche, Feldsperling, Wachtel, Turmfalke, Schleiereule, Rebhuhn, Waldkauz, Mehlschwalbe, Nachtigall, Teich-, Wasser- und Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Breitfügelfledermaus, Fransenfledermaus und Mückenfledermaus im Plangebiet festgestellt werden.

Zum generellen Schutz der europäischen Vogelarten wird im Bericht der Artenschutzprüfung 2 als Vermeidungsmaßnahme festgelegt, dass Gehölze im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar gefällt werden dürfen.

Zu beseitigende Gebäude sind 3-4 Wochen vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei einem Nachweis ist die Kontrolle so oft zu wiederholen, bis keine Tiere mehr gesichtet werden; anschließend sind Fledermauskästen in räumlicher Nähe als alternative Fortpflanzungs- und Ruhestätte anzubringen.

Die im Jahre 2015 durchgeführte artenschutzrechtliche Begutachtung zeigt auf, dass zumindest zum damaligen Zeitpunkt keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet nachgewiesen werden konnten. Es ist zu vermuten, dass die damaligen Erkenntnisse und vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen der Artenschutzprüfung 2 auch heute noch zutreffen bzw. geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.v. § 44 BNatSchG auszuschließen. Zur Sicherung der Ergebnisse ist vorgesehen, die Vor-Ort-Untersuchungen planungsrelevanter Arten im Zuge der Bebauungsplanung zum „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ zu wiederholen und die ASP 2 zu aktualisieren. Den Abbrucharbeiten der Gebäude im Nordwesten des Plangebiets ist eine gründliche Prüfung auf Fledermausvorkommen gemäß den vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen vorausgegangen.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist derzeit - werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung aus 2015 und die überwiegend monokulturell ackerbaulich genutzten Flächen zu Grunde gelegt - gering. Eine wesentliche Verschlechterung dieses Zustands in der Bau- und Betriebsphase zur Realisierung der Planung ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Durch den vorgesehenen weitgehenden Erhalt der beiden geschützten Landschaftsbestandteile können etwaige Beeinträchtigungen des Schutzguts „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ vermieden und die Biotopvernetzung mit dem benachbarten Schlosspark erhalten werden.

Detailliert werden mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen aufgrund des höheren Konkretisierungsgrads erst auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 konzipiert.

3.2 Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Das Schutzgut „Fläche“ wurde mit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Mai 2017 in die Liste der Schutzgüter aufgenommen. Die Einführung ist im Zusammenhang mit der „Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“ der Bundesregierung zu sehen, die eine Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für die Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 ha pro Tag bis zum Jahre

2020 anstrebt. Das Schutzgut stellt somit auf den Flächenverbrauch und die Flächeninanspruchnahme ab und ergänzt das nachfolgend beschriebene Schutzgut „Boden“ in quantitativer Hinsicht.

Die Bauleitplanung „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ stellt keine Flächenrevitalisierung dar und ist somit als Neuinanspruchnahme anzusehen. Wie bereits in Kapitel 7 der Begründung beschrieben ist, sind gegenwärtig keine nennenswerten Flächen für eine Wiedernutzbarmachung im Sinne eines Flächenrecyclings in Wesseling verfügbar.

Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven ist eine hohe Flächennutzungseffizienz der geplanten Gewerbegebietsentwicklung selbstverständlich. Gleichzeitig besteht die Herausforderung einer attraktiven Gestaltung des Gebiets mit ausreichend großen Anteilen an Freiflächen. Durch Elemente wie z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen können die Auswirkungen der Planung auf andere Schutzgüter wie Tiere, Luft und Klima reduziert werden, ohne die Effizienz der gewerblichen Flächennutzung einzuschränken.

Detaillierte Erläuterungen zum Schutzgut Fläche sind erst bei Vorliegen entsprechender Flächenbilanzen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren möglich.

3.3 Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Gemäß der Bodenübersichtskarte CC 5502 handelt es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Böden um eiszeitlich geprägte Böden der Auen und Niederterrassen. Es herrschen landwirtschaftlich wertvolle, fruchtbare Braun- oder Parabraunerden vor. Die Wertzahl der Bodenschätzung beträgt für die Braunerden 60-80 (von 100) Bodenpunkte, für die am westlichen Plangebietsrand vorherrschenden Parabraunerden 55-75 Bodenpunkte. Die Böden im Plangebiet weisen somit eine hohe Bodengüte auf.

Das Schutzgut Boden ist von der Bauleitplanung zum „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ maßgeblich betroffen. In der Bauphase resultieren die Auswirkungen insbesondere aus der Abschiebung des belebten, humosen Oberbodens, der Modellierung des Geländes sowie der Verdichtung der verbleibenden Bodenschichten zur Herstellung eines tragfähigen Untergrunds. Im Bereich künftiger Straßen, Wege, Stellplätze oder überbauter Flächen erfolgt eine Versiegelung oder zumindest Teilversiegelung des Bodens, die sich in der Betriebsphase des Gewerbegebiets auswirkt. Folgen sind erhebliche Einschränkungen in Bezug auf die Funktionen des Bodens als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, als Wasserspeicher und -filter, als CO₂-Senke oder zur lokalklimatisch wirksamen Kühlung des Umfelds durch Verdunstung. Ferner können die Flächen nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln in Anspruch genommen werden.

Durch entsprechende Vorgaben zur Baustellenorganisation und eine rechtskonforme Zwischenlagerung von Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) können unnötige Beeinträchtigungen des Schutzguts während der Bauphase vermieden werden.

Da gegenwärtig noch nicht feststeht, wie hoch der Anteil befestigter Flächen sein wird, ist eine abschließende Einschätzung über die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Auch ein noch zu erstellendes hydrogeologisches Gutachten wird in diesem Zusammenhang wichtige Informationen liefern.

3.4 Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Das Schutzgut Wasser ist in Form von Grund- und Oberflächenwasser von der Gewerbegebietsentwicklung betroffen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich der naturschutzrechtlich geschützte, ca. 0,9 ha große Teich. Gemäß Einschätzung des geologischen Dienstes NRW könnte es sich bei dem Tümpel um eine Auffüllung handeln, so dass hier im Untergrund kein gewachsener Boden ansteht.

Der Teich soll im Rahmen der Bauleitplanung zum „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ mit seinen ökologischen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für den Wasserrückhalt gesichert werden. Rechtlich erfolgt dies durch die Darstellung als „Grünfläche“ und nachrichtliche Übernahme des LB 2.4-19 mit leicht reduzierter Flächenabgrenzung im FNP.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet kann mangels fehlender Untersuchungen keine verlässliche Aussage getroffen werden. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich jedoch zwei Grundwassermessstellen, für die Wasserstände aus kontinuierlichen Messungen vorliegen. So ist für die auf dem Gelände der Gezeiten Haus Klink befindliche Messstelle Nr. 278522919 „Eichholz“ ein Durchschnittsgrundwasserstand von 42,40 m NHN dokumentiert, für die südlich gelegene Messstelle Nr. 073549216 „Wesseling 20“ wird der entsprechende Wert in der Umweltdatenbank „Umwelt vor Ort (UVO)“ mit durchschnittlich 42,99 m NHN angegeben. Ausgehend von einer Geländehöhe von ca. 56 bzw. 57 m NHN ergibt sich an den Messstellen ein Flurabstand von ca. 14 m.

Der zu erwartende hohe Grundwasserflurabstand stellt eine wichtige Voraussetzung zur künftigen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet dar, was der gesetzlichen Vorgabe in § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entspricht.

Grundsätzlich stehen die Auswirkungen auf das Grundwasser in einem engen Zusammenhang zum Schutzgut Boden. Durch die mit der Gewerbegebietsentwicklung einhergehenden Bodenversiegelungen wird die Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden und somit das Auffüllen des Grundwassers in den grundwasserführenden Bodenschichten unterbunden. Durch die beabsichtigte dezentrale bzw. zentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kann dieser negative Effekt reduziert oder sogar ausgeglichen werden. Voraussetzung ist eine ausreichende Mächtigkeit der zur Filterung und Reinigung des Wassers notwendigen belebten Bodenschicht. Verunreinigtes Niederschlagswasser, etwa von stark genutzten Park- und Verkehrsflächen muss ggf. einer Vorreinigung unterzogen werden, bevor es im Plangebiet versickert werden kann. Ein noch zu erstellendes Gutachten wird die bereits bekannten Informationen zur Hydrogeologie ergänzen und die Voraussetzungen für die Niederschlagsversickerung klären.

Detailliert werden mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen erst im weiteren Bauleitplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 konzipiert.

3.5 Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Gemäß dem „Fachinformationssystem Klimaanpassung“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV) ist das Plangebiet dem Klimatop „Freilandklima“ zuzuordnen. Es besitzt eine hohe klimaökologische Bedeutung als Ausgleichsfläche für thermisch belastete Siedlungsstrukturen. Die Ausgleichswirkung resultiert daraus, dass die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets und vorhandene Gehölzstrukturen zur Kaltluftentstehung beitragen.

Lokalklimatische Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets sind durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Befestigte Flächen und Gebäude speichern Wärme stärker, als Freiflächen, weshalb in Hitzeperioden mit höheren Temperaturen zu rechnen sein wird. Darüber hinaus wirken die geplanten Gebäude sich auf den Luftaustausch im Plangebiet und benachbarten Bereichen aus. Je nach Höhe und Gebäudestellung können Luftströme unterbunden, gebremst oder umgelenkt werden.

Grünflächen, insbesondere, wenn sie reich strukturiert sind wie die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, binden CO₂ und filtern Schadstoffe aus der Luft. Sie haben daher nicht nur eine wichtige Bedeutung für die Kaltluftentstehung, sondern auch für die Produktion von Frischluft. Diese Funktion wird mit der Beseitigung von Freiflächen im Plangebiet deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Schadstofffracht im Plangebiet durch die Gewerbegebietsentwicklung zunimmt: Während der Bauphase ist im Plangebiet insbesondere durch den hiermit verbundenen Bau-

stellenverkehr und Maschineneinsatz mit einer gesteigerten Schadstoffbelastung durch Abgase und Feinstaub zu rechnen. Auch nach der Inbetriebnahme des Gewerbegebiets führen die zu erwartenden Kfz- und Lkw-Bewegungen zu einer im Vergleich zum Ausgangszustand erhöhten Abgas- und Schadstofffracht. Daneben entstehen in Abhängigkeit vom gewählten Energiekonzept Emissionen aus der Wärme- und Energieversorgung des Plangebiets.



Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sollen innovative Energiekonzepte im Plangebiet zur Anwendung kommen. Die Schaffung ausreichend großer Grünflächen sowie Festsetzungen zu Dachbegrünungen oder vergleichbarer Maßnahmen im Bebauungsplan tragen zur CO₂-Reduktion und Schadstoffbindung bei und können die Folgen für das Kleinklima insbesondere in Bezug auf eine verstärkte Wärmebildung reduzieren. Bei baulichen Eingriffen sollte die beschriebene wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktion des Plangebiets berücksichtigt und eine entsprechende Durchströmbarkeit des Gebiets gewährleistet werden.

Detailliert werden mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen erst im weiteren Bauleitplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 konzipiert.

3.6 Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Die heutige intensive Ackernutzung im Plangebiet ergibt im Zusammenwirken mit den östlich gelegenen großen Gewerbehallen und den Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen im Süden ein nüchternes, unattraktives Landschaftsbild. Aufgelockert und aufgewertet wird dies durch die vorhandenen Grünstrukturen im Westen des Plangebiets sowie durch das Parkgelände des Klinikums mit seinem Schlossbau und dem wertvollen Bestand an Grünflächen und Altbäumen.

Nach Auskunft des LVR-Dezernats für Kultur und Landschaftliche Kulturpflege liegt das Plangebiet im Randbereich des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs 19.10 „Brühler Schlösser - Vorgebirge“. Das Gelände von Schloss Eichholz mit seinem Park nebst Baum- und Grünflächenbestand stellt einen in sich geschlossenen, kleinräumigen Kulturlandschaftsbereich (KLB) mit historischem Zeugniswert dar.

Bislang bildet dieser Kulturlandschaftsbereich im Übergang zwischen der Ortslage und der freien Agrarlandschaft auch im Zusammenwirken mit dem dicht umwachsenen Teich und dem Feldgehölz eine charakteristische Ortszufahrt nach Wesseling. Aus der geplanten Gewerbegebietsentwicklung in unmittelbarer Nähe des KLB können Beeinträchtigungen auf der sensorisch-erlebbarer Ebene resultieren.

Da der Schlosspark dem Klinikgelände zugeordnet und Privatgelände ist, wären in erster Linie die sich dort aufhaltenden Personen sowie Autofahrer auf der Siebengebirgsstraße mit dem veränderten

Landschaftsbild konfrontiert. Eine Funktion als öffentlicher Stadtpark oder zu Erholungszwecken der Bevölkerung hat das ehemalige „Schloss Eichholz“ nicht (mehr), so dass die Auswirkungen nur für einen bestimmten Personenkreis sichtbar wären.

Durch den weitgehenden Erhalt des Teichs mit seiner Ufervegetation und des Feldgehölzes können visuelle Beeinträchtigungen des Kulturlandschaftsbereichs und der Ortseinfahrt zu einem gewissen Grad vermieden werden. Zusätzlich besteht die Absicht, die vorhandene Gehölzkulisse entlang der L 192 mit großen Baumarten nachzuverdichten, um eine wirksame Abschirmung gegenüber der geplanten Gewerbegebietskulisse herzustellen. Ergänzend soll ein verträglicher Übergang zwischen dem Gewerbepark und dem Schlossareal durch die Festsetzung einer gestaffelten Höhenentwicklung der Gewerbebauten im Bebauungsplan erreicht werden.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Bereich künftiger Bauflächen während der Bauphase kaum zu vermeiden aber lediglich von temporärer Art. Durch eine baubauabschnittsweise Entwicklung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ggf. reduziert werden.

Detailliert werden mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen erst im weiteren Bauleitplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 konzipiert.

3.7 Erhaltungsziele und Erhaltungszweck Natura-2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB)

Im Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete, also Gebiete, die unter die europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder unter die Vogelschutzrichtlinie fallen, vorhanden.

3.8 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB)

Für das Schutzgut „Mensch“ sind wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohn- und Lebensqualität einschließlich des Freizeit- und Erholungswertes eines Gebiets sowie auf das menschliche Befinden und seine Gesundheit einwirkende Faktoren relevant.

Das Plangebiet selbst erfüllt heute keine Funktion als Raum, in dem sich Menschen zu Freizeit- oder Erholungszwecken aufhalten. Es existiert aber mit der „RegioGrün - Erlebnisroute Süd“ eine Radverkehrsstrecke, die zwischen dem Ausgangspunkt „Kölner Volksgarten“ und dem Endpunkt „Hofgarten in Bonn“ am Plangebiet vorbeiführt. Die Trasse verläuft über die nördlich des Plangebiets gelegene Urfelder Straße über die Zufahrt zum Gewerbegebiet „Fruchthansa“/ „Snipes“ in Richtung Bornheim. Die Route ist im beschriebenen Teilabschnitt aufgrund der intensiv-landwirtschaftlichen Nutzung, der vorhandenen Gewerbegebiete, der Windkraftanlagen und der südlich des Gebiets verlaufenden Hochspannungstrasse von geringer Erlebnis- bzw. Erholungsqualität. Die Auswirkungen der Gewerbegebietsentwicklung auf den regionalen Radweg sind daher vernachlässigbar.

Unmittelbar von der Planung betroffen sind die Bewohner innerhalb des Plangebiets (Doppelhaus Siebengebirgsstraße 64/66) sowie die Patienten auf dem Gelände der psychosomatischen Klinik. Durch den weitgehenden Erhalt des nordwestlichen Teichs mit seiner Ufervegetation bleibt eine natürliche Abschirmung zum künftigen Gewerbegebiet erhalten. Wie zum Schutzgut „Landschaft“ beschrieben, kann zusätzlich eine Ergänzung des Gehölzbestandes entlang der L 192/ Siebengebirgsstraße zu einer Reduzierung visueller Beeinträchtigungen beitragen.

Im Plangebiet selbst sollen Grünelemente wie Straßenbäume, begrünte Platzflächen und Freiflächen zu einer attraktiven Gestaltung beitragen, und ein ansprechendes Umfeld für die künftig in dem Gebiet arbeitenden Menschen schaffen.

Als wesentliche Wirkung auf die menschliche Gesundheit sind die in der Bau- und Betriebsphase des Gewerbegebiets auftretenden Immissionen zu werten. In der Bauphase gehen diese von den Baustellenverkehren einerseits und vom Maschineneinsatz bei der Baureifmachung des Geländes, der Anlage von Verkehrsflächen und der Errichtung von Hallen und Gebäuden andererseits aus.

Während der Betriebsphase ist ebenfalls mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Siebengebirgsstraße und auf der Urfelder Straße zu rechnen, das durch Lieferverkehre sowie die Verkehrsbewegungen der im Plangebiet Arbeitenden und durch Besucher ausgelöst wird. Auch Geräuschemissionen aus den Betrieben selbst, etwa durch Be- und Entladevorgänge oder sonstige gewerbliche Aktivitäten in den Gewerbegebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken sind zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, in dem die mit der Gewerbegebietsentwicklung verbundenen Verkehrs- und Gewerbeimmissionen für die schützenswerten Nutzungen untersucht werden. Anschließend sollen Maßnahmen entwickelt und rechtlich gesichert werden, die einen ausreichenden Schutz der Wohn- und Kliniknutzung gewährleisten.

Das Plangebiet liegt gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen“ in der Erdbebenzone 1. Die anhand der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS) vorgenommene Zonierung reicht von „Gebieten außerhalb von Erdbebenzonen“ über „Erdbebenzone 0“, „Erdbebenzone 1“, „Erdbebenzone 2“ bis „Erdbebenzone 3“ mit der größten Gefährdung. Das Plangebiet ist der Untergrundklasse T zugeordnet, die einen Untergrund zwischen „felsartigem Gestein“ und „tiefer Beckenstruktur mit mächtiger Sedimentfüllung“ beschreibt. Um eine erdbebensichere Bauausführung und somit einen ausreichenden Schutz der künftig in dem Gewerbepark arbeitenden Menschen sicherzustellen, soll in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB)

Gemäß entsprechender Angaben des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (01/2017, 03/2019) ist das Vorhandensein bodendenkmalrechtlich relevanter Funde im Plangebiet nicht auszuschließen.

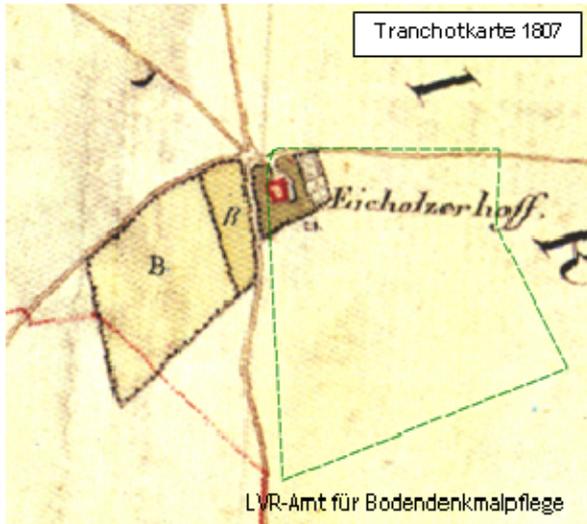
Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des LVR auf den fruchtbaren Hochflutlehmen der Niederterrasse des Rheins, die seit der Jungsteinzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besiedelt wurde. Diese Niederterrasse ist morphologisch durch mehrere Rinnen geprägt, bei denen es sich um nacheiszeitliche Altrheinarme handelt, die u.U. noch in der Vorgeschichte Wasser führend waren und sich daher für die Anlage von Siedlungen hervorragend eigneten. Auch das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch eine seichte Rinne durchzogen, die vermutlich einen solchen Altrheinarm darstellt. Die Rinne wird begleitet von mehreren tiefen Senken, bei denen es sich wahrscheinlich um neuzeitliche Lehmentnahmegruben für die Ziegelherstellung handelt. Es ist anzunehmen, dass ein Teil des Geländes durch diese Gruben zerstört worden ist.

Innerhalb des Plangebiets sind bisher keine systematischen archäologischen Untersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund von Analysen der näheren Umgebung (Baugebiet Eichholz, Gewerbegebiet Fruchthansa, Neubau Eon-Gasleitung) sind aber Rückschlüsse auf das Plangebiet möglich, die mit dem Vorhandensein weiterer ur- und frühgeschichtlicher (Paläolithikum, Jungsteinzeit, Bronzezeit, Eisenzeit) Siedlungsreste rechnen lassen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich Teile des nördlich dokumentierten römischen Landguts (Gewerbegebiet Eichholz) im nördlichen Bereich des Plangebiets finden.

Im Nordwesten des Plangebietes haben sich dagegen im Untergrund nachweislich noch Reste des 1166 erstmalig urkundlich erwähnten und 1822 niedergebrannten Eichholzer Hofes erhalten. Da Ausschnitte aus der Tranchotkarte von 1807 und der Uraufnahme von 1845 widersprüchliche Angaben zum Standort des Hofes machen (s.u.), wird seitens des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im

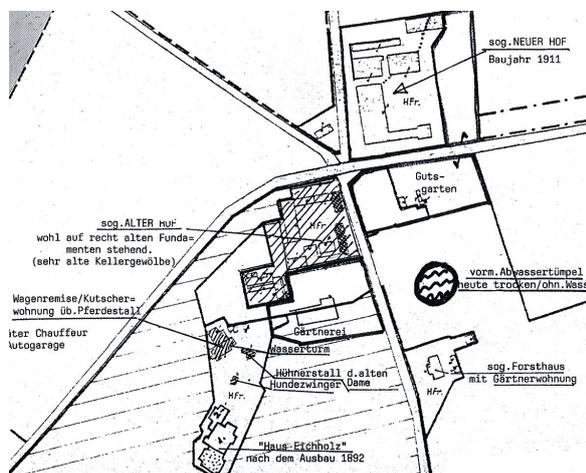
Rheinland vermutet, dass die Hofanlage zwischen 1807 und 1845 nach Westen auf das Gelände des heutigen Klinikgeländes verlegt worden ist.

Aufgrund der bekannten Fundstellen im und im Umfeld des Plangebiets ist somit mit Bodendenkmäler unterschiedlichster Zeitstellung zu rechnen.



Um beurteilen zu können, ob durch die Bauleitplanung Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter“ zu erwarten sind, ist eine archäologische Prospektion/Sachverhaltsermittlung auf der Fläche durchzuführen. Treten archäologische Funde zu Tage, so sind deren Art, Erhaltungszustand und ihre Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) zu klären. Anschließend ist eine Beurteilung dessen möglich, ob Belange des Bodendenkmalschutzes der Planung entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme in Form geeigneter Darstellungen/ Festsetzungen in der Bauleitplanung erfordern. Das Ergebnis dieses Prozesses ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Abgesehen von den beschriebenen, zu erwartenden unterirdischen Kulturgütern innerhalb des Plangebiets, ist im näheren Umfeld des Plangebiets ein Baudenkmal vorhanden. Hierbei handelt es sich um das bereits angeführte „Schloss Eichholz“ an der Urfelder Straße 221, das seit 1990 als gesetzlich geschütztes Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Wesseling geführt wird. Historische Aufzeichnungen über das Gelände von „Schloss Eichholz“ reichen mehrere Jahrhunderte in die Geschichte zurück. Ausgangspunkt der Historie waren die oben erwähnte Hofanlage und umfangreiche Ländereien im Umfeld des Anwesens, die über die Jahre hinweg vorwiegend von kirchlichen Trägern bewirtschaftet wurden.



Gut Eichholz zur Zeit Carl (von) Joests (W. Drösser, Blätter zur Geschichte der Stadt Wesseling III, 2001, Foto aus Slg. von Joest)

Im Zuge der Säkularisierung wurde der Hof im Jahre 1803 versteigert und brannte einige Jahre später (1822) bis auf seine Grundmauern ab (s.o). Johann Gerhard Freiherr von Carnap erwarb den Eichholzer Hof bzw. die verbliebenen Reste, baute den Hof in vergrößerter Form wieder auf und ergänzte ihn um ein prächtiges Wohnhaus.

1888 erwarb Dr. Carl (von) Joest, Teilhaber der Zuckerfabrik Pfeifer & Langen, Gut Eichholz und ließ das Carnapsche Wohnhaus im Jahr 1892 in ein repräsentatives Herrenhaus mit Ziergiebeln und Turmanlage umbauen, das seitdem die Bezeichnung „Schloss Eichholz“ trägt. (vgl. W. Drösser, Blätter zur Geschichte der Stadt Wesseling III, 2001)

Die oben dargestellte Tranchotkarte sowie die Annahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland einerseits und die Ausführungen zur Historie des Schlosses Eichholz andererseits zeigen einen Widerspruch zum vermuteten Standort des „alten Hofes“ auf, der sich an dieser Stelle nicht auflösen lässt. Die durchzuführende archäologische Prospektion wird hier ggf. neue Erkenntnisse liefern.

In welcher Form die Entwicklung des Gewerbegebiets sich auf das Baudenkmal „Schloss Eichholz“ und seinen umgebenden Park auswirken wird, ist insbesondere von der Ausbildung der westlichen Plangebietsgrenze abhängig. Der Erhalt des Teichs mit seinen umgebenden Grünstrukturen und die beabsichtigte Eingrünung entlang der L 192 können die negativen Auswirkungen der Planung vermindern. Wie beim Schutzgut „Landschaft“ besteht eine weitere Maßnahme zur Reduzierung etwaiger Beeinträchtigungen in einer geeigneten Höhenentwicklung der künftigen Gewerbebauten. Durch die vorgesehene Festsetzung geringerer Gebäudehöhen an der Westseite des neuen Gewerbegebiets im Bebauungsplan soll eine optische Dominanz der Gebäude gegenüber dem Schloss mit seinem Park vermieden werden.

Auch die Anbindung des neuen Gewerbegebiets an die L 192/ Siebengebirgsstraße ist von Bedeutung für den Schutz des Schlosskomplexes. Grundsätzlich ist vorgesehen, möglichst weit im Süden an die Landesstraße anzuknüpfen, um Beeinträchtigungen des Baudenkmals und seines Parks durch gewerblichen Ein- und Ausfahrtsverkehr zu vermeiden. Diesbezügliche Details wie die Festlegung von Verkehrsstrassen sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

3.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB)

Durch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen sowie die Energie- und Wärmeversorgung in der Bau- und Betriebsphase des Gewerbegebiets werden Emissionen generiert. Während die Einflussnahme auf die Vermeidung derartiger Emissionen in der Erstellungsphase des Baugebiets begrenzt ist, bestehen für die Betriebsphase Möglichkeiten zur Reduzierung. Abgesehen von einer innovativen, auch auf erneuerbaren Energien basierenden Energieversorgung bieten Sharingkonzepte im Mobilitätsbereich (gemeinsamer (E-)Fahrzeugpool, Jobticket, Leihräder etc.) Potenziale zur Emissionsreduktion.

Abfälle werden sowohl in der Bauphase (Abbruchmaterial, Grünschnitt etc.) als auch in der Betriebsphase des neuen Gewerbegebiets anfallen. Ein sachgerechter, den rechtlichen Vorschriften entsprechender Umgang mit Abfall ist selbstverständlich.

Insbesondere in der Betriebsphase des Gewerbegebiets entstehen Abwässer, die sich aus dem Niederschlagswasser und Schmutz- und Prozesswasser zusammensetzen. Gemäß dem geltenden Wasserrecht (§ 55 WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser ist eine zentrale oder dezent-

rale Versickerungsanlage im Plangebiet vorstellbar. Schmutzwasser kann über das Mischwasserkanalsystem ordnungsgemäß entsorgt werden.

Detaillierte Ausführungen zum Schutzgut Emissionen/Abfälle/Abwässer werden im Bauleitplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 konzipiert.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB)

Es ist vorgesehen, ein unter Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung innovatives Gewerbegebiet zu entwickeln. Wie genau die Energieversorgung ausgestaltet wird und welche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sinnvoll sind, klärt sich erst im weiteren Verfahren nach einer Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplanverfahren.

3.12 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfalls- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB)

Dieser Aspekt ist bereits in Kapitel 1.2 behandelt worden.

3.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB)

Bei Überschreitungen gemäß der im Bundesimmissionsschutzgesetz und der zugehörigen 22. Verordnung enthaltene Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe müssen die Bezirksregierungen für die betroffenen Städte und Gemeinden Luftreinhaltepläne aufstellen. Für Wesseling existiert kein Luftreinhalteplan. Zur Messung der Luftqualität sind zahlreiche Messstationen über das Land verteilt. Nächstegelegenen zum Wesselinger Stadtgebiet befindet sich die Messstelle an der Friedrich-Ebert-Straße in Köln-Rodenkirchen, in der eine kontinuierliche Messung und Überwachung der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂), Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Ozon (O₃) erfolgt.

3.14 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB)

Da die im BauGB genannten Umweltbelange in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander stehen, können Auswirkungen auf einen Belang direkte und indirekte Folgen für andere Belange haben.

Beispielhaft vom Umweltschutzgut Boden ausgehend, lässt sich eine Kette von Wechselwirkungen ausmachen: So hat die Versiegelung von Boden, wie sie bei der Entwicklung des Gewerbegebiets durch Straßen, Wege, Stellplätze und Gebäude zu erwarten ist, Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, das Grundwasser und den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Auch zu den Schutzgütern Luft und Klima gibt es Wechselwirkungen. Zum einen geht Raum für die Frischluftentstehung und Kaltluftproduktion verloren, zum anderen werden Luftströme durch bauliche Hindernisse oder durch eine geänderte Thermik blockiert oder umgeleitet. Als sichtbare Wechselwirkung führt die Versiegelung von Boden und die Errichtung baulicher Anlagen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Diese kann sich auch auf Kulturgüter wie das benachbarte Schloss und seinen Schlosspark auswirken.

Eine detaillierte Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ist erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung möglich.

3.15 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen (§ 50 BImSchG, Seveso-III-Richtlinie) auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i BauGB

Die Stadtentwicklung Wesselings ist seit Ende des 19. Jahrhunderts eng mit der Entwicklung der chemischen und petrochemischen Industrie verbunden. Über die Jahrzehnte hinweg ist eine Gemengelage entstanden, die durch ein dichtes Nebeneinander von Industrieanlagen, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen gekennzeichnet ist. Die Unternehmen der Chemie- und Raffinerieindustrie verarbeiten in ihren Betriebsbereichen in Wesseling verschiedene Stoffe, die unter die europäische Seveso-III-Richtlinie fallen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie haben die Mitgliedstaaten langfristig dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen i.S.d. Richtlinie andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Die Stadt Wesseling hat vom TÜV-Nord ein „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet von Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III- Richtlinie (Artikel 13)“ erstellen lassen, das seit Dezember 2015 vorliegt. Das Gutachten ermittelt die von sieben Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausgehenden angemessenen Sicherheitsabstände für das Wesselinger Stadtgebiet. Grundlage für die Abstandsermittlung waren störfallspezifische anlagenbezogene Faktoren wie insbesondere die eingesetzten Stoffe und Stoffmengen sowie deren Handhabung und Lagerort, die Bedingungen, unter denen die Stoffe vorliegen (Druck, Temperatur, Freisetzungsquerschnitte etc.) sowie Art und Qualität auswirkungsbegrenzender Maßnahmen.

Das Plangebiet „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ liegt gemäß dem Gutachten des TÜV Nord außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Störfallanlagen. Die Annahmen und Ergebnisse des Gutachtens zu Grunde legend, bestehen somit für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i BauGB genannten Umweltbelange

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und für
- Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen des Umweltschutzes

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung im Falle eines „Dennoch-Störfalls“. Mit einem „Dennoch-Störfall“ wird in diesem Zusammenhang ein Szenario bezeichnet, das trotz Umsetzung aller notwendigen störfallverhindernden Maßnahmen in den Betriebsbereichen der Industrieanlagen „dennoch“ auftreten kann.

3.16 Zusammenfassung zur Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Möglichkeit von Auswirkungen der Planung auf die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten Umweltbelange infolge der unter Nr. 2b Buchstaben aa) bis hh) der Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Aspekte.

Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen (x = Auswirkungen möglich)									
Prognose/ Betroffenheit infolge →		aa) Abriss, Bau	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen	cc) Emissionen/ Belästigungen	dd) erzeugter Abfälle/ Beseitigung/ Verwertung	ee) Risiken für menschl. Gesundheit (z.B. durch Unfälle, Katastrophen)	ff) Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete	gg) Auswirkungen auf Klima, Anfälligkeit Klimawandel	hh) eingesetzte Technik/ Stoffe
Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB)									
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Bau	x	x	x					
	Be- trieb	x	x	x					
Fläche, Boden	Bau	x	x						
	Be- trieb	x	x					x	
Wasser	Bau		(x)						
	Be- trieb	x	(x)					x	
Luft(qualität) und Klima	Bau	x		x					
	Be- trieb	x		x			x	x	x
Landschaft	Bau	x	x						
	Be- trieb	x	x				x		
Natura-2000- Gebiete	Bau								
	Be- trieb								
Mensch und seine Gesund- heit	Bau	x		x					
	Be- trieb	x		x	x		x	x	x
Kulturgüter und sonstige Sach- güter	Bau	x		x					
	Be- trieb	x		x					
Energie, Emis- sionen, Abfälle, Abwasser	Bau	x	x	x	x		x	x	x
	Be- trieb	x	x	x	x		x	x	x
Darstellung Landschaftsplä- ne u, sonstige Pläne des Fach- rechts	Bau								
	Be- trieb	x	x						
Wechselwirkun- gen zw. Um- weltbelangen	Bau	x	x	x					
	Be- trieb	x	x	x				x	x

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 67. Flächennutzungsplanänderung hat die Schaffung von gewerblichen Bauflächen zum Ziel, deren Bedarf nachgewiesen ist. Im Wesselingener Stadtgebiet stehen keine alternativen Flächen in vergleichbarer Größenordnung zur Verfügung, da viele potenzielle Gewerbeflächen dem Markt aufgrund von Betriebsgebundenheit entzogen sind (s. auch Kapitel 7 der Begründung).

Alternativ könnte für die Fläche die Entwicklung von Wohnbauflächen in Erwägung gezogen werden. Auch diesbezüglich besteht aufgrund des enormen Wachstumsdrucks in der Region ein nachgewiesener Bedarf. Die Eignung des Plangebiets zur Aufnahme einer wohnbaulichen Nutzung wird jedoch nicht gesehen. Grund hierfür ist die Nähe zu den stark frequentierten Verkehrsstrassen der L 192, der

A 555 und der Urfelder Straße sowie zu den Gewerbestandorten nördlich und östlich des Plangebiets. Insbesondere die verkehrsintensiven Betriebe „Fruchthansa“ und „Snipes“ würden eine immisionsschutzrechtliche Konfliktlage hervorrufen, die städtebaulich und planungsrechtlich nur schwer aufzulösen wäre.

Ein Verzicht auf die Planung mit den in Kapitel 2.2 beschriebenen Auswirkungen scheidet aufgrund der geschilderten Flächenverfügbarkeitsproblematik bei enormem Bedarf aus.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs

Soweit auf Ebene des Flächennutzungsplans absehbar, bestehen insbesondere folgende Maßnahmen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern oder zu verringern. Verbindlich können diese Maßnahmen erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.

- Weitgehender Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile
- Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen außerhalb der im Bundesnaturschutzgesetz deklarierten Vogel-Brutzeit
- Kontrolle von abzureißenden Gebäuden auf Fledermausbesatz; Anbringung von Fledermauskästen in räumlicher Nähe als alternative Fortpflanzungs- und Ruhestätte
- Vorgaben zur Baustellenorganisation zur Vermeidung von Bodenverdichtung auf künftigen Freiflächen und zur rechtskonformen Zwischenlagerung von Boden während der Bauphase
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Plangebiet
- Möglichkeit der Dach- und Fassadenbegrünung
- Verträgliche Höhenentwicklung von Gewerbegebäuden im unmittelbaren Wirkungsbereich zu Schloss Eichholz
- Schaffung von neuen Grünstrukturen im Plangebiet und entlang der westlichen Plangebietsgrenze
- Die Anbindung des Gebiets an die L192/Siebengebirgsstraße wird möglichst weit südlich und abgerückt vom Schloss Eichholz vorgesehen
- Innovative Energie- und Mobilitätskonzepte

5.2 Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Da die Flächennutzungsplanänderung als übergeordnete Bauleitplanung keinen konkreten Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, wird hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung auf die Bebauungsplanung als nachfolgende, verbindliche Planungsebene verwiesen.

6. Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Vor dem Hintergrund, dass noch keine städtebauliche Konzeption für das Plangebiet besteht, in der das Erschließungssystem, die Anteile an befestigten bzw. überbauten Flächen und Freiflächen sowie die Bebauung und Art der Nutzung festgelegt ist, kann die Abschätzung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung nur in Ansätzen erfolgen. Erst im weiteren Verfahren auf Ebene der Bebauungsplanung, wenn weitere Gutachten zu den Umweltbelangen vorliegen, wird eine ausreichende Konkretisierung der umweltbezogenen Planungsaspekte möglich sein.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt

Auch dieser Teil der Umweltprüfung ist auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung nicht darstellbar und wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ergänzt.

8. Zusammenfassung

Als neue Eigentümerin der ca. 25 ha großen, zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des ehemaligen von-Joest-Geländes, möchte die Wesseling Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wesseling) die Flächen südöstlich des Kreuzungsbereichs von Siebengebirgsstraße und Urfelder Straße zu einem Gewerbegebiet entwickeln. Durch ein vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe soll so der seit einigen Jahren anhaltenden starken Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Wesseling begegnet werden.

Durch die Gebietsentwicklung sind in der Bau- und Betriebsphase z.T. erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die in ihren Grundzügen in diesem Umweltbericht dargelegt werden. Die Wirkungen resultieren vor allem aus den Maßnahmen zur Baureifmachung und aus der Versiegelung und Bebauung des Geländes. Aufgrund des noch sehr frühen Planungsstadiums, in dem noch keine ausgearbeitete städtebauliche Konzeption vorliegt, können die gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umfassend dargestellt werden. Dies wird im weiteren Verfahren und nach Abschluss erforderlicher Untersuchungen (insbesondere Archäologie, Artenschutz, Hydrogeologie, Eingriff-/Ausgleich, Verkehr, Lärm) auf Ebene der Bebauungsplanung für das Plangebiet nachgeholt.

9. Quellen

- Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Bezirksregierung Köln, 21. Mai 2001
- Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Entwurf, Bezirksregierung Köln, Dezember 2021
- Landschaftsplan 8, Rheinterrassen, Rhein-Erft-Kreis, 03.07.1990, 11. Änderung
- Hochwassergefahrenkarten Rhein, Bezirksregierung Köln, 11/2013
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel (Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld), Bezirksregierung Köln, 24.05.1994
- Lärmaktionsplan der Stadt Wesseling, 3. Stufe, Stadt Wesseling 2019
- Lärmkarten des Landesamtes für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz unter <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> abgerufen 01/2019
- Bodenkarte NRW 1:50.000, IS BK 50 über Geoportal NRW unter <https://www.geoportal.nrw/> abgerufen 08/2019
- Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet von Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III- Richtlinie (Artikel 13), TÜV Nord, 12/2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP I) zum B-Plan „Logistik und Gewerbepark Wesseling“, D. Liebert Büro für Freiraumplanung, 01.04.2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2 (ASP II) zum B-Plan „Logistik und Gewerbepark Wesseling“, D. Liebert Büro für Freiraumplanung, 14.09.2015
- Stellungnahme des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur „67. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Business- und Logistikpark Eichholz‘“, 11.01.2017

- Stellungnahme des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zum „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“, 26.03.2019
- Stellungnahme des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland, Städtebauliche Denkmalpflege zur „67. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Gewerbepark Wesseling-Urfeld‘“, 24.04.2019
- Stellungnahme des LVR-Dezernats Kultur und Landschaftliche Kulturpflege zur „67. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Gewerbepark Wesseling-Urfeld‘“, 17.04.2019
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW zur „67. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Gewerbepark Wesseling-Urfeld‘“, 16.04.2019
- „Umweltdaten vor Ort“ (UVO) unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> abgerufen 01/2019
- „Fachinformationssystem Klimaanpassung“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV) <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> abgerufen am 15.08.2019
- Blätter zur Geschichte der Stadt Wesseling III, W. Drösser, 2001
- Eigene Fotos, Stadt Wesseling. 01/2019, 08/2019

Diese Begründung (Teil B, Umweltbericht) gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 13.12.2022 festgestellten 67. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“.

Wesseling, den 23.03.2023

gehört zur Verfügung vom 12.06.2023
AZ: 35.2.11-99-36/23
Im Auftrag

gez. Ralph Manzke
Bürgermeister

gez. Michallik
Bezirksregierung Köln