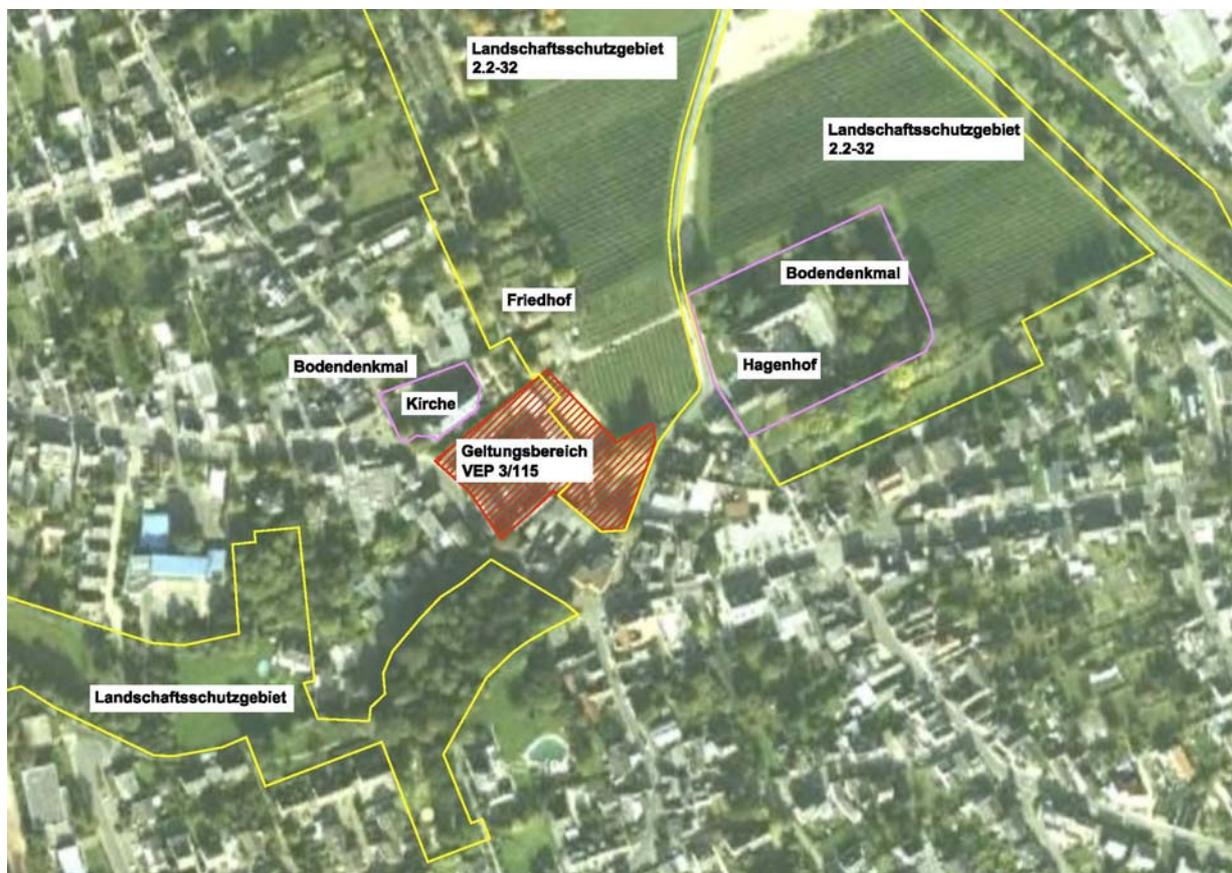


STADT WESSELING HELMESHOF GBR

Umweltbericht (Teil B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/115
„Helmeshof“ in Wesseling-Berzdorf



CALLES ° DE BRABANT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

AN DER RONNE 48a

50859 KÖLN

FON: 02234 / 4332-0

FAX: 4332-10

Bearbeiter:
Thomas Hellingrath

aufgestellt im September 2010

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/115 „Helmeshof“ in Wesseling-Berzdorf sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umwandlung einer bisherigen landwirtschaftlichen Hofanlage in eine Wohnanlage geschaffen werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 18. März 2010 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling gefasst. Der Helmeshof liegt innerhalb des seit 1972 rechtskräftigen B-Planes 3/8 „Friedhof Berzdorf“, der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt. Die Parzelle östlich des Palmersdorfer Baches liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes 3/8 und ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Das historische Hofgut „Helmeshof“ liegt im Ortskern von Wesseling-Berzdorf und steht seit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Sommer 2009 leer.

In dem ca. 6.730 m² großen Geltungsbereich zwischen Hauptstraße und Hagenstraße sollen in den vorhandenen Gebäuden 24 Wohneinheiten entstehen.

Die Umnutzung zu einer Wohnanlage kommt einer Nutzungsänderung im Sinne des § 29 BauGB gleich, wodurch der passive Bestandsschutz aufgehoben wird.

Die Erschließung des Geländes ist über die Hauptstraße und die Hagenstraße geplant. Die Parzelle zwischen Palmersdorfer Bach und Hagenstraße liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-23 „Palmersdorfer Bach“.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Berzdorf, Flur 7, Flurstücke 1,3, 50 (tlw.) und 139 (tlw.) umfasst eine Fläche von ca. 6.730 m² bei einer max. Ausdehnung von ca. 100 m in Nord-Süd- Richtung und knapp 110 m in Ost-West-Ausrichtung.

Das Gebiet besteht zu ca. 24 % aus Gebäuden (ca. 1.600 m²), die bis zum Sommer 2009 als Landwirtschaftsbetrieb (Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude) genutzt wurden. Etwa 1.400 m² entfallen jeweils auf sonstige versiegelte und teilversiegelte Flächen (Öffentlicher Gehweg, Innenhof, Vorfahrt südlich der Kirche, Paddock). Somit verbleiben ca. 2.300 m² Vegetationsflächen, die überwiegend im Landschaftsschutzgebiet liegen (Palmersdorfer Bach einschl. bachbegleitender Gehölze, Grünlandbrache mit geringem Baumbestand).

Zukünftig sollen die Gebäude zu 24 Wohneinheiten ausgebaut werden. Über den Bestand hinausgehende Neubauten sind im nördlichen Anbau Scheune mit lediglich ca. 20 m² Grundfläche, bei gleichzeitiger Reduzierung der Gebäudehöhe, geplant. Die Freiflächen und der Innenhof sind überwiegend als den Wohnungen zugeordnete Gärten bzw. Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Um die erforderlichen PKW-Stellplätze nachzuweisen, sind eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GST) an der Hagenstraße sowie weitere Stellplätze entlang der Kirchenaußenmauer westlich des Nordwest-Traktes geplant. Da die Fläche an der Hagenstraße im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises erforderlich.

Insgesamt wird sich mit der Realisierung des Vorhabens der Versiegelungsgrad von aktuell ca. 45 % auf etwa 63 % durch die Errichtung von Nebenanlagen (PKW-, Fahrrad- und Müll-Stellplätze, Terrassen, Gartenhäuschen) erhöhen.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen gesetzlichen Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises zu bestimmten Fachthemen berücksichtigt.

Zielwerte des Umweltschutzes zu einzelnen Schutzgütern werden ggf. im jeweiligen Kapitel genannt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nicht berührte Umweltbelange

Folgende Umweltbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen.
- Altlasten: Über Altlasten im Geltungsbericht liegen keine Erkenntnisse vor.
- Abwasser: In der Hauptstraße ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal (DN 1400) vorhanden. Unter der Voraussetzung der sachgerechten Abführung des belasteten Niederschlagswassers und des Schmutzwassers entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es ist geplant das unbelastete Dachwasser in den Palmersdorfer Bach einzuleiten. Die Nebenanlagen sollen überwiegend vor Ort versickert werden. Lediglich der Innenhof und die Straßenverkehrsflächen werden über die Kanalisation entwässert.
- Abfälle: Für die im Plangebiet aktuell und zukünftig ordnungsgemäß anfallenden Abfälle ist die Entsorgung durch den örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb sichergestellt.
- Gefahrenschutz: Flächen, auf denen aus Gründen des Gewässer-, Hochwasser-, Erosions- und Immissionsschutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- und Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Belange wie ein besonderes Brand- oder Explosionsrisiko bzw. Elektromog sind durch die Planung nicht betroffen. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass unter Vorsorgegesichtspunkten an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 µT nicht überschritten werden sollte. In Wohngebieten haben Trafostationen i.d.R. Nennleistungen von 630 KVA. Hier reicht im Allgemeinen ein Abstand von 3-4 m aus. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.05.2010 liegt der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten und Pfahlgründungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Erschütterungen: Im Gebiet werden aktuell und zukünftig keine Erschütterungen erzeugt.

Nicht erheblich berührte Umweltbelange

Klima, Kaltluft / Ventilation

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Großklimatisch befindet sich das Plangebiet im überwiegend maritim geprägten Niederungsklima der Niederrheinischen Bucht. Der wärmebegünstigte, ausgeglichene Klimacharakter zeigt sich durch mäßig warme Sommer und milde Winter. Mit einer Jahresmitteltemperatur von ca.10°C gehört das Gebiet zu den wärmsten in Nordrhein-Westfalen. Prägend für den Raum Wesseling ist die Wind- und Regenschattenlage der Eifel bzw. der Ville, die zu einer relativen Niederschlagsarmut zwischen 600 und 700 mm im Jahresmittel führt. Die auftretenden Winde weisen meistens nur geringe Windstärken von 3 bis 4 auf. Die Villeregion ist als klimatischer Gunstraum zu bezeichnen.

Das Plangebiet weist aufgrund der innerörtlichen Lage ein Stadtklima mit mittlerem Belastungsgrad auf. Dieses ist gekennzeichnet durch eine wesentliche Veränderung aller Klimaelemente des Freilandes einschl. Störung lokaler Windsysteme, Wärmeinseln. Die Schadstoffbelastung ist gegenüber dem Freilandklima zeitweise erhöht, der Luftaustausch ist erschwert.

Prognose für die Planung: Durch die Errichtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage kommt es zu einer geringfügig höheren Versiegelung sowie zum Verlust von Freiflächen. Damit ist eine geringfügige Verschlechterung der lokalklimatischen Situation zu erwarten.

Bewertung: Insgesamt sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes mit dem Vorhaben jedoch keine signifikanten Veränderungen des Lokalklimas verbunden.

Landschaft / Ortsbild

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG, LP

Das Landschaftsbild ist nach Möglichkeit zu erhalten oder im Fall einer Beeinträchtigung zumindest landschaftsgerecht wiederherzustellen. Die Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist bei der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes und seiner Umgebung ist gekennzeichnet durch die folgenden Gegebenheiten:

Innerörtliche Bebauung (überwiegend 2-geschossig) mit z.T. historischen Gebäuden (Katholische Kirche „Schmerzhafte Mutter“ von 1856 mit Friedhof, Helmeshof), Grünflächen mit z.T. altem Baumbestand (Park südlich der Straße „Am Helmeshof“) und Obstplantagen, Prägend für das Landschaftsbild ist die Lage im Ortsmittelpunkt neben der erhöht liegenden Kirche und gegenüber dem Park. Südlich der Hagenstraße schließen sich Neubauten (Wohnungsbau) an. Östlich erstrecken sich Obstplantagen. Durch die vorhandene Bebauung besitzt der Geltungsbereich lediglich nach Osten eine höhere visuelle Transparenz.

Das Ensemble des Helmeshofs bildet im Zusammenhang mit der katholischen Kirche einen attraktiven, erhaltenswerten Ortsmittelpunkt.

Prognose für die Planung: Das Vorhaben beinhaltet den Umbau der leer stehenden Hofanlage in eine Wohnanlage unter Erhaltung der historischen Bausubstanz. Es trägt somit zum Erhalt des Ortsbildes bei. Im Vergleich zum noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der den Abriss des historischen Ensembles vorsieht, trägt das Vorhaben somit zu einer Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild bei. Einen Eingriff in das Landschaftsbild stellt hingegen die Errichtung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße für 24 PKW zuzüglich Müll- und Fahrradstellplatz dar. Das vorhandene Grünland wird dadurch etwa um die Hälfte reduziert. Durch eine entsprechende Eingrünung und Überstellung mit Bäumen kann der Eingriff in das Landschaftsbild jedoch gemindert werden.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild sind mit der Planung insgesamt positive Auswirkungen verbunden, da die historische Bausubstanz des Helmeshofes im Ortskern von Berzdorf saniert und erhalten wird.

Biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LP

Die Vielfalt der Natur ist so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass sie auf Dauer gesichert ist.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Planungsgebiet zeigt sich trotz der heterogenen Habitatstruktur mit einer relativ geringen biologischen Vielfalt. Das liegt insbesondere an dem hohen Anteil bereits versiegelter bzw. befestigter Flächen. Eine höhere biologische Vielfalt beschränkt sich auf die Fläche im Landschaftsschutzgebiet zwischen Palmersdorfer Bach und Hagenstraße.

Prognose für die Planung: Mit der Umsetzung der Planung wird der anthropogene Einfluss erhöht. Durch die Anlage von Hausgärten wird sich jedoch insgesamt die biologische Vielfalt erhöhen. Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes wird sich zukünftig stärker zu so genannten „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) und Zierpflanzen verschieben, die an die zukünftigen Bedingungen im Plangebiet angepasst sind.

Bewertung: Mit der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf die biologische Vielfalt verbunden.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

a) Lärm

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 18005, DIN 4109, TA Lärm, Freizeitlärm, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet ist in geringem Umfang durch Verkehrslärm aus dem öffentlichen Straßenverkehr (Hauptstraße, Hagenstraße) vorbelastet. DTV-Zahlen (Durchschnittlicher Täglicher Verkehr) liegen nicht vor. Zudem können temporär Lärmbelastigungen durch Maschineneinsatz in der angrenzenden Obstplantage auftreten.

Für Teile von Berzdorf sind keine Bebauungspläne vorhanden. Der Ortskern wurde bisher nach § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet (MI) eingestuft. Bei den vorhandenen Bebauungsplänen im Westen, Süden und Osten von Berzdorf wurden überwiegend Reine Wohngebiete (WR) und untergeordnet Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Kirchengebäude der katholischen Kirchengemeinde "Schmerzhaftige Mutter". Aufgrund dieser direkten Nachbarschaft unterliegt das Plangebiet einer Lärmvorbelastung durch Glockengeläut.

Prognose für die Planung: Der Geltungsbereich soll im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Durch den Umbau des Helmshofes zu einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten entsteht zusätzlicher Quell- und Zielverkehr. Die bei der Planung von Baugebieten zu Grunde zu legenden Orientierungs- und Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissionsvorbelastung ab. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten und unterliegen im Einzelfall der Abwägung.

Orientierungswerte gemäß DIN 18005:

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)			
	Straßen- und Schienenverkehr		Industrie u. Gewerbe, Freizeit	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45	55	40
Besondere Wohngebiet	60	45	60	40
Mischgebiete, Dorfgebiete	60	50	60	45
Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65	45-65	35-65

Ein Straßenneubau oder ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV findet nicht statt. Die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen kann in Anlehnung an die 16. BImSchV beurteilt werden. Danach sind an bestehenden Wohngebäuden wegen bereits vorhandener Verkehrslärmbelastungen durch den Zusatzverkehr des Plangebietes nur Veränderungen der Verkehrsgeräuschsituation unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB zu erwarten. Auch durch die Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße wird es voraussichtlich zu keiner Lärmerhöhung kommen, die das Relevanzkriteriums von 3 dB(A) übersteigt.

Weiterhin ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel an keinem Bestandsgebäude der genannten Straßen die Zumutbarkeitsgrenze von tags 70 dB(A) oder nachts 60 dB(A) erreichen. Hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum Kirchengebäude ist festzustellen, dass liturgisches Glockengeläut im herkömmlichen Sinn als zumutbar und sozialadäquat anzusehen ist und in Wohngebieten typischerweise auftritt. Durch eine sich im Rahmen des herkömmlichen haltenden kirchlichen Lebensäußerung wie liturgisches Glockenläuten (z.B. Angelusläuten) werden die Grenzen des Zumutbaren nicht überschritten. Zudem ist die Kirche entsprechend § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BImSchG gehalten, das Glockengeläut so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf das Glockengeläut aufgenommen.
Bewertung: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem innerörtlichen Straßenverkehr in geringem Umfang belastet. Durch das Vorhaben werden voraussichtlich weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohnbedingungen erforderlich. Es werden keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete prognostiziert. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit der Planung nicht zu prognostizieren.

Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
 Ziele des Umweltschutzes: Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, sonstige Fachpläne

Für das Plangebiet liegen außer den unten dargestellten landschaftsrechtlichen Restriktionen keine weiteren Schutzausweisungen vor.

Luftschadstoff-Emissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aus dem Plangebiet werden aktuell keine Luftschadstoffe emittiert.

Prognose für die Planung: Durch das Vorhaben entsteht Quell- und Zielverkehr durch die Bewohner und Besucher der Wohnanlage.

Bewertung: Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf Luftschadstoff-Emissionen zu erwarten sind.

Luftschadstoff-Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Auf das Plangebiet wirken Kfz-bedingte Immissionen der angrenzenden Straßen (Hauptstraße, Hagenstraße) und die allgemeine Hintergrundbelastung ein. Die Hintergrundbelastung wurde anhand der nächstgelegenen Messstationen in Hürth bzw. Köln abgeschätzt. Demnach liegen die Jahresmittelwerte für NO₂, Benzol und PM10 (Feinstaub) deutlich unter den Grenzwerten. DTV-Zahlen liegen nicht vor.

Prognose für die Planung: Das Vorhaben hat auf das innerörtliche Verkehrsaufkommen keinen signifikanten Einfluss.

Bewertung: Es ist zu erwarten, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV im Planfall im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.

Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Gesetz über den Vorrang Erneuerbarer Energien, Energieeinsparungsgesetz, Energieeinspar-VO, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Plangebiet werden zurzeit keine erneuerbaren Energien eingesetzt. Gemäß der standortbezogenen Bewertung des geologischen Dienstes NRW liegt das geothermische Potenzial (Erdwärme) im Plangebiet bei einer betrachteten Tiefe bis 100 m im Bereich einer effizienten Nutzung.

Prognose für die Planung: Da die Planung die Umnutzung vorhandener Bausubstanz vorsieht, sind die Möglichkeiten einer solarenergetischen Nutzung sehr beschränkt. Verbindliche Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) sind nicht vorgesehen. Die ausreichende Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht gemäß bauordnungsrechtlicher Bestimmungen ist bei der Bauwerksplanung sicherzustellen.

Bewertung: Eine energetisch optimierte Gebäudestellung und -kubatur ist aufgrund des Bestandes nicht möglich. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird nicht festgesetzt. Somit kann eine Optimierung der Energiebilanz nicht erzielt werden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

siehe Kapitel Luftschadstoff-Immissionen

Erdbeben

Die erdbebengefährdeten Regionen sind in vier Zonen der Grade 0 bis 3 eingeteilt. Die Intensitäten geben Auskunft über die zu erwartenden Bodenbeschleunigungen, die auf ein Bauwerk einwirken können. Nach der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 liegt das Untersuchungsgebiet in der Erdbebenzone 2, Unterklasse T, die bei Planung und Konstruktion der Gebäude zu berücksichtigen ist.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ziele des Umweltschutzes: TA Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG, Wasserschutzzone-VO, BImSchG, TA Luft, GIRL NW, LAI-Richtlinie zur Beurteilung von Lichtimmissionen

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aus dem Plangebiet werden aktuell weder Luftschadstoffe emittiert noch werden Abfälle erzeugt.

Prognose für die Planung: Überwachungsbedürftige Abfälle sind nicht zu erwarten. Die Abwässer (Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser) werden sachgerecht abgeführt.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird überwiegend in den Palmersdorfer Bach eingeleitet bzw. vor Ort versickert. Von den befestigten Flächen werden lediglich der Innenhof und die Straßenverkehrsflächen an die Kanalisation angeschlossen.

Die zu erwartenden Abfallmengen setzen sich aus Hausmüll und recyclingfähigem Wertstoffen zusammen. Die Entsorgung erfolgt über entsprechende Entsorger (Recycling) und die zuständigen Abfallentsorgungsbetriebe. Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über die festgesetzten Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

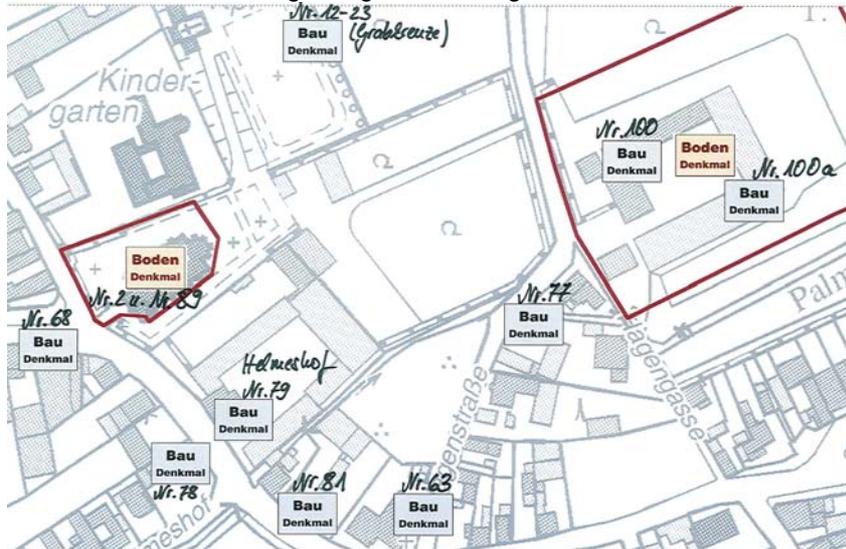
Bewertung: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen in Folge entstehender Abwässer und / oder Abfälle zu erwarten.

Erheblich berührte Umweltbelange

Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Hauptgebäude des Helmeshofes ist seit 1989 als Denkmal eingetragen. Die restlichen Gebäude des Hofes, mit Ausnahme der beiden, an die Scheune angrenzenden Gebäude, wurden als denkmalwert erachtet. Die Hofanlage "Helmeshof" wurde im April 2010 größtenteils in die Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragen. Die Unterschutzstellung als Baudenkmal hat zur Folge, dass die ursprünglichen Ziele des B-Plans Nr. 3/8, den Hof abzureißen und zu Friedhofsfläche umzuwandeln, aus denkmalrechtlichen Gründen nicht mehr realisierbar sind. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weitere Baudenkmäler.



Hinweise, dass die Bodendenkmalpflege betroffen ist, liegen nicht vor.

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich gemeldet und gemäß § 16 DSchG in unverändertem Zustand erhalten werden.

Prognose für die Planung: Der Umbau des Helmeshofes in eine Wohnanlage erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Mit dem Vorhaben wird der Erhalt des historischen Hofgutes Helmeshof gesichert.

Bewertung: Da die denkmalrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sind mit den Festsetzungen des BP Nr. 3/115 durch den Erhalt alter Denkmalsubstanz positive Auswirkungen hinsichtlich der Belange der Kultur- und Sachgüter sowie der Boden- und Denkmalpflege verbunden.

Natur und Landschaft

a) Schutzausweisungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, VV-FFH NRW, LP

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Helmeshof liegt innerhalb des seit 1972 rechtskräftigen B-Planes 3/8 „Friedhof Berzdorf“, der dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt. Die Parzelle östlich des Palmersdorfer Baches liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes 3/8 und ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Diese Parzelle sowie die nordöstlich an den Helmeshof angrenzende Fläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-32 „Palmersdorfer Bach“ des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Das Gebiet umfasst die

Grünstruktur und die Gewässer zwischen Brühl und Berzdorf als wesentliche Landschaftsstruktur in diesem Raum. Der Schutzzweck beinhaltet:

- Die Erhaltung der bereits vorhandenen naturnahen Landschaftsstrukturen als Lebensräume und Rückzugsgebiet für die heimische Flora und Fauna.
- Die Erhaltung und Entwicklung des Palmersdorfer Baches und seiner Uferbereiche zum naturnahen Fließgewässerökosystem.
- Die wasserwirtschaftliche Bedeutung des Palmersdorfer Baches.
- Die lineare Vernetzungsstruktur des Biotopverbundes im Rhein-Erft-Kreis.

Als Verbote sind Maßnahmen definiert, die eine weitere Verkleinerung oder Versiegelung der verbliebenen Freiflächen, vor allem im Bereich des Palmersdorfer Baches zur Folge haben.



Prognose für die Planung: Die geplante Errichtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Landschaftsschutzgebiet widerspricht den Ge- und Verboten des Landschaftsplanes. Andererseits gibt es aufgrund der beengten innerörtlichen Verhältnisse keine Alternative für die Anlage der nachzuweisenden privaten Stellplätze. Durch eine entsprechende Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage kann jedoch ein etwa 12-15 m breiter Streifen entlang des Palmersdorfer Baches geschützt und ökologisch aufgewertet werden. Es ist vorgesehen die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße und die

Hausgärten aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Bewertung: Die Planung wird aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Festsetzungen des Landschaftsplanes und die zukünftigen Festsetzungen im VEP für diese Flächen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abgestimmt. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes treten entsprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren gemäß BauGB nicht widersprochen hat [§ 29 (4) LG NW].

b) Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, LG NW, LP

Die Pflanzenwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet wird von der zurzeit nicht genutzten Hofanlage einschl. Innenhöfen dominiert. Diese Bereiche weisen eine geringe Vegetation auf. An der Hauptstraße und im Innenhof sind 4 z.T ältere Bäume vorhanden. Im Innenhof besteht ein abgesenkter, feuchter Bereich. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet sind zum einen

gekennzeichnet durch einen weitgehend vegetationsfreien Paddock und zum anderen durch eine brach gefallene Weide mit Baumbestand. Der Palmersdorfer Bach wird im Geltungsbereich abschnittsweise von Gehölzbestand begleitet. Angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, schließen östlich Intensiv-Obstanlagen an. An allen anderen Seiten grenzen Straßen bzw. Bauwerke an.

Die ehemalige Weide, als ökologisch hochwertigster Vegetationsbereich, stellt sich aufgrund der angrenzenden Straßen, Bauwerke und Intensiv-Obstwiese als relativ isolierter Bereich dar, der keine unmittelbaren Bezüge zu gleichartigen Habitaten besitzt. Sehr wichtig für die lineare Vernetzung von Grünstrukturen ist jedoch der Palmersdorfer Bach. Allerdings unterliegt auch der Bach z.T. starken Beeinträchtigungen. Im Bereich des angrenzenden Grundstücks (Hauptstraße Nr. 74) wurde er sogar durch eine Garage überbaut.

Als „natürlicher oder naturnah unverbauter Bereich fließender Binnengewässer einschließlich Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ unterliegt der Palmersdorfer Bach im Geltungsbereich gemäß § 62 LG NRW einem besonderen Schutz.

Prognose für die Planung: Durch die geplanten Festsetzungen wird der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes durch Nebenanlagen von ca. 45 % auf rund 63 % erhöht. Insbesondere durch die Errichtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße wird in ökologisch hochwertigere Vegetationsbereiche eingegriffen. Indem jedoch ein ausreichender Abstand zum Palmersdorfer Bach eingehalten wird und zusätzlich Gehölz- und Baumpflanzungen vorgenommen werden kann der Eingriff gemindert werden.

Bewertung: Bei Realisierung der Planung gehen durch den höheren Versiegelungsgrad Standorte für Pflanzen verloren. Insgesamt sind mit der Planung aufgrund der höheren Verdichtung und Nutzungsintensivierung nachteilige Auswirkungen auf die Flora verbunden.

c) Tiere

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, LP

Die Tierwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Plangebiet sind folgende Habitate vorhanden:

- Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Vegetationsarme oder -freie Biotope,
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen,
- Gebäude,
- Fettwiesen und -weiden

Insbesondere für die Habitate Fließgewässer und Gebäude ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten (Amphibien, Fledermäuse, evtl. Eulen und Zauneidechse).

Prognose für die Planung: Im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz müssen bei Eingriffsplanungen grundsätzlich alle Tierarten der folgenden Kategorien berücksichtigt werden:

- streng geschützte Arten
- besonders geschützte Arten einschließlich der europäischen Vogelarten.

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es insbesondere verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da das Vorkommen von planungsrelevanten Arten aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine faunistische Kartierung durchgeführt. (DIPL.-BIOLOGE DR. SKIBBE).

Aufgrund der Jahreszeit ist diese noch nicht abgeschlossen. Gemäß Zwischenbericht vom 31. Mai 2010

konnten von den planungsrelevanten Arten bisher die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Während die Rauchschwalbe mehrere Brutplätze am Helmeshof besetzt, wurde die Zwergfledermaus bisher nur jagend nachgewiesen. Ob die Art bzw. weitere Fledermausarten den Helmeshof als Quartiere nutzen, wird weiter untersucht. Durch die Umnutzung des Helmeshofes als Wohnanlage gehen die Nistplätze der Rauchschwalbe verloren. Da Rauchschwalben im Gegensatz zu Mehlschwalben im Innern von Gebäuden brüten, werden auf dem Helmeshof auch keine Ersatznistplätze geschaffen werden können.

Neben den genannten 2 planungsrelevanten Arten wurden im Geltungsbereich bisher 3 weitere gefährdete Vogelarten (Rote Liste NRW = Vorwarnliste) festgestellt:

- Bachstelze, 1 Revier im Untersuchungsgebiet (UG); nicht am Hof
- Haussperling, 2 Reviere im UG; 1 am Hof
- Star, 1 Revier im UG

Nach dem Infosystem „Geschützte Arten in NRW“ von der LANUV soll der Edelkrebs auf dem Messtischblatt 5107 (also auch in Wesseling) vorkommen. Ob der Edelkrebs im Geltungsbereich vorkommt, wird noch untersucht.

Weitergehende Informationen können dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (CALLES ° DE BRABANT) entnommen werden.

Für einen potentiell vorkommenden Amphibienbestand ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren, da ein ausreichender Abstand zum Palmersdorfer Bach eingehalten wird und dieser Bereich zusätzlich ökologisch aufgewertet wird.

Durch die Anlage von Hausgärten werden sich die Lebensraumbedingungen für Ubiquisten (sog. Allerweltsarten) verbessern.

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die lokalen Populationen bei Realisierung der Planung in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben und ob Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG und Art. 12 Abs. 1 FFH- Richtlinie erfüllt sind.

Bewertung: Insgesamt verringert sich durch die höhere Versiegelungsrate und die Intensivierung der Nutzung, einhergehend mit dem Verlust von Vegetationsflächen, der Lebensraum für die Fauna. Die Störeffekte nehmen zu. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

d) Eingriff / Ausgleich

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LG NW

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet wird durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Neben den Gebäuden mit Innenhof sind landwirtschaftliche Flächen (ehem. Weide, Paddock), Gehölzbestände und ein Fließgewässer (Palmersdorfer Bach) vorhanden.

Bestand und Eingriff sowie Vermeidungs-, Minderungs-, und Kompensationsmaßnahmen werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (CALLES ° DE BRABANT, JUNI 2010) dargestellt und bewertet.

Prognose für die Planung: Im Plangebiet kann nach der Umsetzung des Vorhabens eine Wertigkeit von 12.945 Biotopwertpunkten (BWP) erzielt werden. Diese ist lediglich um 225 BWP niedriger als die Bestandswertigkeit von 13.170 BWP vor dem Eingriff. Die zukünftigen Festsetzungen erlauben eine rund 63%ige Versiegelung des Geltungsbereiches. Obwohl die Gebäudestrukturen in ihren Abmessungen nur minimal verändert werden, entstehen zusätzliche Eingriffe durch die Anlage von Nebenanlagen (Stellplätze für PKW, Fahrräder, Müll, Gartenhäuschen, Terrassen). Mit der Realisierung der Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die durch folgende Maßnahmen zu 98 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können:

- Erhaltung der wichtigsten Grünstrukturen (Einzelbäume, Gehölzstrukturen am Palmersdorfer Bach.
- Anlage eines 12 m breiten Ufergehölzes südlich des Palmersdorfer Bach.
- Erhalt und Ergänzung des Ufergehölzes nördlich des Palmersdorfer Baches auf 5 m Breite.
- Anlage von Gärten auf bisher versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen.
- Neupflanzung von Bäumen und Hecken zur Eingrünung der Stellplatzanlagen und der Gärten.

Es sollte eine ortsnahe Wiederverwendung der überschüssigen Bodenmassen angestrebt werden. Bei der Planung und Ausführung des Projektes sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Bodenschutz zu beachten und ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden zu betreiben. Der Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (BauGB § 202).

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten.

Bewertung: Bei einer nahezu vollständigen Kompensation des Eingriffs (98 %) entstehen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Natur und Landschaft.

Boden

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NW, LG NW

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden (§1a Abs.1 BauGB). Die Beeinträchtigung der Bodenentwicklung, des Bodengefüges und des Bodenaufbaus, des Wasser- und Nährstoffhaushaltes und der Bodenlebewesen ist zu minimieren. Die

langfristige Nutzungsfähigkeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Böden ist zu sichern oder ggf. wiederherzustellen.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Boden ist zentraler Bestandteil der Stoff- und Wasserkreisläufe, Pflanzenstandort sowie Lebensraum der Bodenfauna. Er besitzt Funktionen als natur- und kulturhistorisches Zeugnis sowie als Träger diverser Nutzungen. Das Bodenpotential bestimmt u.a. das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist pleistozäner Lehm über Sanden und Kiesen der jüngeren und älteren Hauptterrasse des Rheins.

Im Geltungsbereich herrschen schwach humoser, lehmiger Schluff und schluffiger Lehm über Kies und Sand der Terrassenablagerungen (Altpleistozän und Mittelpleistozän) vor.

Durch die vorhandene Bebauung und bisherige Nutzung ist der Boden im Geltungsbereich überwiegend stark anthropogen überprägt bzw. bereits versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse liegen nur noch im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vor.

Beschreibung des Bodens / Qualitative Bewertung	
Bodenausgangssubstrat / Bodentyp	Pseudogley-Kolluvium (L5106_S-K341SW2)
Bodenschutz / Grad der Schutzwürdigkeit	sehr schutzwürdig, Stufe 2 (Fruchtbarkeit)
Nutzung, Nutzungsintensität	Hofanlage, Grünland
Grad der Überformung	hoch
Versiegelung in %	ca. 45 %
Ökologische Feuchtestufe	mäßig wechselfeucht
Filterfunktion (GesamtfILTERwirkung)	hoch
Wertzahl, Bodenpunkte	sehr hoch (über 75)
Druckempfindlichkeit	geringe mechanische Belastbarkeit
Durchwurzelungstiefe	sehr hoch
Feldkapazität / nutzbare Feldkapazität	sehr hoch
Erodierbarkeit des Oberbodens	sehr hoch
Durchlüftung des Oberbodens	sehr gering
Luftkapazität	gering

Prognose für die Planung: Durch die Festsetzungen kann der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich zukünftig geringfügig erhöht werden (Stellplätze, Nebenanlagen). Durch die Versiegelung bisheriger Freiflächen wird die Bodenstruktur nachhaltig und dauerhaft verändert. Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens geht somit verloren. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG und § 2 LBodSchAG ist zu prüfen, ob vorrangig eine Nutzung von bereits versiegelten und baulich veränderten Flächen möglich ist. Durch die Nutzung vorhandener Bausubstanz wird diesem Grundsatz entsprochen.

Bewertung: Mit der Planung sind Beeinträchtigungen von sehr schutzwürdigem Boden verbunden. Für die Landwirtschaft geeignete Böden gehen in geringem Umfang irreversibel verloren. Die Belange des § 12 BBodSchV sind zu beachten.

Wasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzone-VO

a) Oberflächenwasser

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Geltungsbereich befindet sich der „Palmersdorfer Bach“, der das Gebiet von Süden nach Norden durchfließt. Er verläuft unmittelbar neben den östlichen Gebäudeteilen der Hofanlage und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Für den Palmersdorfer Bach existiert kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Auch sonst liegen keine Informationen über Überschwemmungsflächen vor. Der Palmersdorfer Bach wird zurzeit mit einer Vielzahl von anderen Gewässern dahingehend untersucht, ob ein signifikantes Hochwasserrisiko nach EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie besteht. Dazu werden sehr überschlägig Überschwemmungsflächen ermittelt und auf deren Grundlage abgeschätzt, ob ein Schaden von mehr als

500.000 Euro zu erwarten ist. Sollte dies der Fall sein, werden für den Palmersdorfer Bach Hochwassergefahrenkarten erstellt, die dann genauer die Überschwemmungsflächen zeigen. Mit der Ermittlung der überschlägigen Überschwemmungsflächen ist bis Ende 2010 zu rechnen. Prognose für die Planung: Die Wohnanlage soll über eine Fußgängerbrücke über den Bach an die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße angeschlossen werden. Seitens des Palmersdorfer Bachverbandes bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung einer Brücke, wenn der bisherige Abfluss sicher gestellt bleibt. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 99 Landeswassergesetz einzuholen. Gemäß § 97 Abs. 6 Landeswassergesetz ist für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 3 m zur Böschungsoberkante einzuhalten. In diesem 3 m Abstand dürfen nur standortgerechte Anpflanzungen erfolgen.

Von der Unteren Landschaftsbehörde wird gefordert einen 12-15 m breiten Schutzstreifen entlang des Baches von Versiegelungen bzw. Befestigungen freizuhalten.

Bewertung: Unter Berücksichtigung der Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde und des Palmersdorfer Bachverbandes sind keine Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers zu erwarten.

b) Grundwasser

Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Es ist eine Regeneration des Grundwasserdargebots anzustreben.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen. Die Grundwassergleichen für Berzdorf liegen bei 42 m ü.NN. Die höchsten gemessenen Grundwasserstände an der Grundwassermessstelle 7101 lagen bei 44,2 m ü. NN. Bei einer mittleren Geländehöhe zwischen 52,00 und 52,70 m ü. NN entspricht das einem Flurabstand von minimal ca. 8 m. Im Zuge der geplanten Bauarbeiten wird nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist der Boden im Plangebiet in den oberen 2 Metern für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Prognose für die Planung: Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LW NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Umnutzung bestehender Bebauung handelt, besteht somit keine Versickerungspflicht. Unabhängig davon besteht eine Prüfpflicht, ob das unbelastete Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das unbelastete Niederschlagswasser in den Palmersdorfer Bach eingeleitet werden kann. Als Folge der zusätzlichen Versiegelungen (Stellplätze, Terrassen) werden die Versickerungsrate und damit die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich reduziert.

Bewertung: Die aus der höheren Versiegelungsrate resultierenden negativen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser sind aufgrund der geringen Fläche nicht erheblich. Durch den weitgehenden Verbleib des unbelasteten Niederschlagswassers mittels Flächenversickerung bzw. Einleitung in den Palmersdorfer Bach werden die Auswirkungen auf das örtliche Wasserregime gemindert. Die Planung ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser vertretbar.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB und alle betroffenen Fachgesetze

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Umweltmedien, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern oder aufheben können. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind relevante Einflüsse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt führen.

Prozesse spielen sich in der Umwelt auf allen Organisationsebenen sowie auf verschiedenen räumlichen und zeitlichen Maßstabsebenen ab. Es können z.B. physikalische, chemische, physiologische oder biozönotische Prozesse bedeutsam sein. Bei Menschen und Tieren spielen auch Wahrnehmungsprozesse und deren Auswirkungen auf das Verhalten eine Rolle.

Bestand / Prognose: Wechselwirkungen bestehen zwischen:

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraums für Tierarten,
- den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Versiegelungsgrad und der Grundwasserneubildung sowie der Hochwasserprophylaxe,
- der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität sowie der kleinklimatischen Situation,

- den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen und der Gesundheit der zukünftigen Nutzer / Bewohner.

Bewertung: Es entstehen keine Wechselwirkungen, die zu erheblichen negativen Auswirkungen führen. Auf den Geltungsbereich bezogen sind mit der Planung negative Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Mikroklima, Boden, Grundwasser und evtl. Bodendenkmalschutz verbunden.

Alternativen

Das Vorhaben beschränkt sich auf die Umnutzung eines vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofes in eine Wohnanlage. Alternativen wurden daher nicht geprüft. Durch die Schaffung von 24 Wohneinheiten kann eine Neubebauung an anderer Stelle vermieden werden. Zudem wird ein innerörtlicher Leerstand beseitigt.

Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde nach mehreren Ortsbesichtigungen verfügbares Daten- und Kartenmaterial ausgewertet.

Zudem wurden folgende Fachgutachten zu Grunde gelegt:

- Erfassung der planungsrelevanten Arten am Helmeshof, Zwischenbericht vom 31. Mai 2010, DR. ANDREAS SKIBBE
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum VEP 3/115, CALLES / DE BRABANT, 09. Juni 2010

Monitoring

Folgende Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind durchzuführen:

Schutzgut	Maßnahme	Zuständigkeit
Natur und Landschaft		
Pflanzen	Kontrolle, ob die Grünfestsetzungen umgesetzt wurden.	Stadt Wesseling
Wasser		
Oberflächenwasser	Palmersdorfer Bach: Kontrolle des ordnungsgemäßen Abflusses und der standortgerechten Uferbepflanzung.	Palmersdorfer Bachverband
Grundwasser	Kontrolle der Einleitung des Dachwassers in den Palmersdorfer Bach.	Rhein-Erft-Kreis
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung		
Lärm	Überprüfung, ob die zu Grunde gelegten Prognosen hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen zukünftig nicht erheblich überschritten werden.	Stadt Wesseling, Bez. Reg. Köln

Außerdem sind Informationen auszuwerten, die aufgrund der so genannten „Bringschuld“ der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) bei der für das Monitoring zuständigen Stelle eingehen.

Für die Überwachung sind auch Hinweise aus der Bevölkerung verwendbar.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wesseling beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/115 „Helmeshof“ in Wesseling-Berzdorf die planerischen Voraussetzungen für die Umwandlung einer bisherigen landwirtschaftlichen Hofanlage in eine Wohnanlage zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.730 m² (0,67 ha).

Aktuell steht die Hofanlage seit Sommer 2009 leer.

Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-32 „Palmersdorfer Bach“. Der Palmersdorfer Bach durchquert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten.

Durch die geplanten Festsetzungen wird der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes durch Nebenanlagen von ca. 45 % auf rund 63 % erhöht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung, insbesondere infolge der Beanspruchung des Landschaftsschutzgebietes Auswirkungen auf folgende Schutzgüter hat:

- Pflanzen (Flora)
- Tiere (Fauna)
- Boden
- Grundwasser (Niederschlagswasser, Versickerung)
- Denkmalpflege

Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu 98 % ausgeglichen werden.

Da das unbelastete Niederschlagswasser überwiegend vor Ort versickert bzw. in einen ortsnahen Vorfluter (Palmersdorfer Bach) eingeleitet wird, entstehen trotz höherer Versiegelungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Mit der Festlegung der Maßnahmenflächen wird durch Extensivierung der Bodennutzung auf sehr schutzwürdigen Böden auch eine Stärkung der allgemeinen Bodenfunktionen erzielt.

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ist die Stadt Wesseling zuständig.

Köln, September 2010
th