

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 3/48 B „Palmersdorfer Bach“zugleich - Erläuterungsbericht  
zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes**1 Anlass und Ziel der Planverfahren**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/48 B umfasst einen wesentlichen Bereich des Landschaftsraumes Palmersdorfer Bach zwischen Godorfer Burg und der Ortslage Berzdorf; der Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst lediglich eine Fläche an der Straße „Im Kleinen Mölchen“.

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung nehmen durch die Renaturierung des Palmersdorfer Baches (öffentliche Grünbereiche und Wegeverbindungen), durch den Coenders- Park sowie durch weitläufige Auen- und Wiesenbereiche entlang des Bachlaufes wichtige Funktionen für die wohnungsbezogene Naherholung sowie für den Freiraum- und Landschaftsschutz wahr. Der Ortsteil Berzdorf weist auf Grund seiner städtebaulichen Struktur und der o.g. Standortfaktoren eine hohe Wohnqualität auf, so dass eine maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung des Freiraumschutzes, erforderlich ist.

Die Stadt Wesseling verfolgt mit der Aufstellung der 44. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 3/48 B zum einen das Ziel der nachhaltigen Sicherung und ökologischen Aufwertung der Grünflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach. Zum anderen sind die städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage Berzdorf sowie die landwirtschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes in Verbindung mit einem kleinen Wohngebiet für Einfamilienhäuser an der Straße „Im Kleinen Mölchen“ beabsichtigt; mit der Bereitstellung von vier Grundstücken für Eigenheime soll der regen Nachfrage nach dieser Wohnform Rechnung getragen werden.

Weiterhin ist im Bereich der Brigidastraße bzw. des Wendeplatzes „Am Palmersdorfer Bach“ die Anpassung der Festsetzungen der bisher verbindlichen Bebauungspläne Nr. 3/48 und 3/48 A zur Gestalt der öffentlichen Verkehrsflächen an den tatsächlichen Straßenausbau vorgesehen.

**2 Abgrenzung und Beschreibung der Plangebiete****2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 3/ 48 B**

Der Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 2.000 qm große Fläche an der Straße „Im Kleinen Mölchen“, im Westen des Ortsteiles Berzdorf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/ 48 B liegt im Anschluss an bestehende Wohngebiete an der Hauptstraße/ Am Palmersdorfer Bach und erstreckt sich von der Straße „Im Kleinen Mölchen“ im Westen bis zum Grundstück der Brigidaschule im Osten.

Der Plangeltungsbereich Nr. 3/ 48 B wird im Norden durch die Wohngrundstücke „Am Palmersdorfer Bach“ und im Süden durch den öffentlichen Fußweg entlang des Baches begrenzt.

**2.2 Beschreibung der Plangebiete**

Die Plangebiete liegen im Übergangsbereich zwischen der Ortslage Berzdorf, dem hochwertigen Landschaftsraum Palmersdorfer Bach und den bis zur Stadtgrenze Brühl reichenden Landwirtschafts- bzw. Kiesabgrabungsflächen.

Weite Bereiche des Plangebietes werden durch neu angelegte Grünflächen entlang des renaturierten Teilabschnittes des Palmersdorfer Baches sowie durch Auen- und Wiesenflächen nördlich des Baches geprägt; diese Flächen bilden den Kernbereich des Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach in Berzdorf.

Die etwa 8.000 qm großen Wiesenflächen werden extensiv, zum Teil als Pferdeweide, genutzt; die in Privateigentum befindlichen Flächen sind derzeit verpachtet.

Eine etwa 2.000 qm große Fläche an der Straße „Im Kleinen Mölchen“ wird derzeit als Gartenland (Pachtgärten) genutzt, östlich schließen private Hausgärten des Wohngebietes „Am Palmersdorfer Bach“ an.

Die Brigidastraße und die beiden öffentlichen Fußwege durch die Grünanlage sind wichtige Verbindungen zwischen alter Ortslage, den Neubaugebieten und den Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen am Berzdorfer Ortsrand.

### **3 Übergeordnete Planungen**

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für die Region Köln stellt die Ortslage Berzdorf insgesamt als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar, der anschließende Landschaftsraum wird als „Allgemeiner Freiraum - und Agrarbereich/ Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie als Teil des „Regionalen Grünzuges“ dargestellt.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 12.05.1999 bestätigt, dass die geplante 44. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme der Brigidastraße, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ und des verbindlichen Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach. Der Landschaftsplan wird derzeit vom Erftkreis überarbeitet (5. Änderung); im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist die Abstimmung der Bauleitplanung der Stadt Wesseling mit den Zielen der Landschaftsplanung erfolgt.

Die derzeit verbindlichen Vorgaben des Landschaftsplanes werden nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen; die in der Auslegungsfassung des Landschaftsplanes bereits dargestellten Änderungen des Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 48 B vermerkt.

Auf Grund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zum großen Teil grünordnerische Flächen- bzw. Schutzfestsetzungen umfassen, wird der überwiegende Teil des Plangebietes Nr. 3/48 B weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 8/ Landschaftsschutzgebietes verbleiben.

Die geplante Wohnbaufläche „Im Kleinen Mölchen“ wird aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen. Die Auslegungsfassung des Landschaftsplanes berücksichtigt die Entwicklung der Fläche „Im Kleinen Mölchen“ als Wohngebiet; sie ist dem Siedlungsbereich zugeordnet worden und ist damit nach Rechtskraft des Landschaftsplanes 8 nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach.

Die vorhandenen bzw. durch die Renaturierungsplanung neu gestalteten Wasserflächen des Palmersdorfer Baches werden, analog der Plangenehmigung gemäß § 31 WHG, nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

### **4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt das Plangebiet als „Landschaftsschutzgebiet Palmersdorfer Bach“ dar, lediglich die Brigidastraße liegt innerhalb der als „Wohnbaufläche“ dargestellten Ortslage Berzdorf.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die ca. 2.000 qm große Fläche „Im Kleinen Mölchen“ nunmehr die Darstellung als „Wohnbaufläche“ vor, die bisherige Darstellung als „Grünfläche/ Landschaftsschutzgebiet“ wird, analog der o.g. Änderung des Landschaftsplanes 8, aufgehoben. Die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 48 B im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt; der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 5 Verbindliches Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/48 B umfasst Teile der verbindlichen Bebauungspläne Nr. 3/48, 3/48 1. und 2. Änderung, 3/48 A und 3/48 A 1. Änderung. Die Festsetzungen werden teils übernommen bzw. konkretisiert, teils werden sie an die Realität bzw. an das Planungskonzept angepasst.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3/48 B sollen künftig die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne, soweit sie vom Plangeltungsbereich 3/48 B erfasst werden, außer Kraft treten.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/48 B

### 6.1 Wohngebiet „Im Kleinen Mölchen“

Die etwa 2.000 qm große Fläche soll zu einem Wohngebiet für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von 370 - 425 qm entwickelt werden. In Anbetracht der hochwertigen Wohnlage am Landschaftsschutzgebiet sind eine sparsame Erschließung, eine maßvolle bauliche Dichte sowie gute Gestaltungsqualitäten vorgesehen.

Auf Grund des bisherigen Landschaftsschutzes kommt der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz besondere Bedeutung zu. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird um etwa 30 m auf die südliche Grenze der Wohngrundstücke verschoben; die künftige LSG-Grenze entspricht dann der Begrenzung der Renaturierungsplanung Palmersdorfer Bach.

#### Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der Umgebungsnutzungen und der optimalen Nutzung der Wohngrundstücke sind die Festsetzung als „Reines Wohngebiet (WR)“ sowie der Ausschluss der sonst im „WR“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten vorgesehen (z. B. Läden, Handwerksbetriebe gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

Zur Sicherung einer dem Wohnstandort angemessenen Nutzungsform wird die generelle Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen unterhalb der Erdgeschosebene begrenzt auf diejenigen Aufenthaltsräume, die der im Gebäude vorhandenen Hauptwohnung zugehören.

Die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen unterhalb der Erdgeschosebene für eine separate Einliegerwohnung ist als Ausnahme zulässig, wenn der daraus resultierende, notwendige Stellplatz nach Maßgabe der Bauordnung NW nachgewiesen werden kann.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise/ Baugrenzen sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen

Zur Sicherung einer maßvollen baulichen Verdichtung, zur Vermeidung einer zu hohen Grundstücksversiegelung sowie zur Gestaltung einer am Orts- und Landschaftsbild orientierten Bebauung werden Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur räumlichen Begrenzung von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der sinnvollen Nutzbarkeit der Wohngrundstücke wird die überbaubare Fläche für Wohnbauten/ Nebenanlagen mit einer Bautiefe von 12,5 m durch Baugrenzen festgesetzt; die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen ist für die westlichen (kleineren) Grundstücke mit 0,35, für die östlichen Grundstücke mit 0,3 vorgesehen.

In Anbetracht der o.g. Aspekte wird als zulässige Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt; in Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss (Dachgeschossausbau gemäß § 2 Abs. 5 Bauordnung NW) ergibt sich die Möglichkeit der Bildung von vier Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser.

Die generelle Zulässigkeit von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Schuppen), Garagen, Carports und Stellplätzen wird auf die durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt; damit ist die Errichtung derartiger Anlagen in Zuordnung zu den Wohnhäusern (z. B. im seitlichen Bauwich oder innerhalb der Bautiefe von 12,5 m) zulässig, nicht jedoch in den rückwärtigen, zum Landschaftsraum hin orientierten Grundstücksflächen.

Ausnahmeregelungen sind für die Anordnung bestimmter Nebenanlagen, wie für den Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter, und für die Zulässigkeit von „abhängigen“ Stellplätzen in den jeweiligen Garagen- oder Carportzufahrten getroffen.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,35 kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten bzw. baulichen Nebenanlagen um jeweils 0,1 bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,45 überschritten werden. Stellplätze oder Zufahrten mit wasserdurchlässiger Befestigung, die eine Regenwasserversickerung ermöglichen, werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

#### Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung der Wohngrundstücke soll durch einen öffentlichen Wohnweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgen; zur Reduzierung der Verkehrsflächen sind der Ausbau eines Wohnweges mit 4,75 m Breite und ein Wendepunkt für Personenkraftfahrzeuge vorgesehen; in Anbetracht der geringen Gebäudezahl ist eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge nicht notwendig. Die Müllentsorgung soll über die vorhandene Erschließungsstraße „Im Kleinen Mölchen“ erfolgen, eine Fläche für einen Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter für die vier Wohnhäuser ist an der Einfahrt des Wohnweges festgesetzt.

Innerhalb des Straßenraumes ist die Anlage von zwei öffentlichen Parkplätzen an geeignetem Standort, möglichst in Zuordnung zu dem festgesetzten Baumstandort, realisierbar.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Gebietserschließung herzustellen. In Anbetracht des § 51 a Landeswassergesetz NW enthalten der Planentwurf sowie ergänzende Textfestsetzungen grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen für die Beseitigung des im Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken selbst oder auf angrenzenden öffentlichen Grünflächen am Palmersdorfer Bach (MSPE 2- Fläche).

Im Rahmen eines geohydrologischen Gutachtens für die geplanten Wohngrundstücke ist – in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde – jedoch festgestellt worden, dass auf Grund der anstehenden Bodenschichten eine Versickerung sehr schwierig und kostenaufwendig ist. Die Untere Wasserbehörde empfiehlt deshalb die Prüfung der Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in den Palmersdorfer Bach oder in die Kanalisation. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit der Fachbehörde die geeignetste Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers ermittelt; das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt unberührt.

#### Bauordnungsrechtliche/ Grünordnerische Festsetzungen

In Anbetracht der hochwertigen Wohnlage am Landschaftsschutzgebiet Palmersdorfer Bach ist eine optimale Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild anzustreben.

Zur Umsetzung dieses Gestaltungsanspruches werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, der Gebäudehöhen, der Einfriedungen und Nebenanlagen sowie grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der Wohngrundstücke getroffen.

Die vorgeschlagenen Regelungen zur Gestaltung der Dachformen und Gebäudehöhen ermöglichen die optimale Ausnutzbarkeit der Einfamilienhäuser hinsichtlich der Wohnflächen im Dachgeschoss. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° sowie südorientierte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25°; die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude wird, parallel zum Geländeverlauf, in Ost-West-Richtung festgelegt.

In Verbindung mit der Festlegung der Sockel-, Trauf- und Firshöhen für die Wohnbauten kann damit ein homogenes Erscheinungsbild des Wohngebietes erreicht werden.

In Anbetracht des bisherigen Landschaftsschutzstatus werden Regelungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorschläge für geeignete Pflanzenarten im Rahmen einer Pflanzenliste zum Bebauungsplan getroffen.

Diese Regelungen ermöglichen die Berücksichtigung stadtoökologischer Belange und der Bedürfnisse der künftigen Grundstücksnutzer zur Gestaltung ihres Wohnumfeldes.

Entlang der Grenzen der Wohngrundstücke zur Straße „Im Kleinen Mölchen“ sowie zum Landschaftsschutzgebiet Palmersdorfer Bach wird die Anpflanzung einer Feldhecke innerhalb eines 1- 2 m breiten Grünstreifens festgesetzt; diese Anpflanzung innerhalb der mit MSPE 1 bezeichneten Fläche nimmt gleichzeitig die Funktion als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die geplante Wohnbebauung wahr.

Um den Bedürfnissen der Grundstückseigner nach einer Einfriedung ihrer Wohngrundstücke Rechnung zu tragen, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken, Holz- oder Stabgitterzäune in einer Höhe bis zu 80 cm zulässig, ansonsten sind sie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; mit der Begrenzung der zusätzlich zur Feldhecke in der MSPE 1-Fläche zulässigen Einfriedung auf eine Höhe von 80 cm wird die Qualität des Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

## 6.2 Bereich Brigidastraße

Die Brigidastraße und die angrenzenden Baugebiete/ Gemeinbedarfsflächen werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfes in ihrem Bestand gesichert, zum Teil sollen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/48 - 2. Änderung an die „gebaute Realität“ angepasst werden.

Die entlang des Schulgrundstückes Brigidaschule vorhandenen Parkplätze bleiben im Ausbau unverändert, werden aber durch die Festsetzung als „Gemeindarfsfläche Schule – Zweckbestimmung Stellplätze“ für den Stellplatzbedarf der Brigidaschule gesichert.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll, da sie nicht mit dem tatsächlichen Straßenausbau übereinstimmt, aufgehoben werden. Analog der Bestandssituation an der Hauptstraße/ Brigidastraße werden die Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ und die bereits vorhandenen Privatgaragen der Anwohner als „Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Garagen“ planungsrechtlich gesichert. Die Brigidastraße wird nach wie vor als „öffentliche Verkehrsfläche“ entsprechend dem Straßenausbau festgesetzt.

## 6.3 Landschaftsraum Palmersdorfer Bach

Wie erläutert, stellen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/48 B liegenden Grünflächen einen wesentlichen Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach dar.

Das dem Planentwurf zu Grunde liegende landschaftsplanerische Konzept sieht u.a. folgende Maßnahmen vor:

- den Schutz und die Pflege der bei der Renaturierung des Palmersdorfer Baches angelegten Grünbereiche und Anpflanzungen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes;
- die Sicherung und Entwicklung eines durchgehenden Randstreifens entlang des Palmersdorfer Baches als wertvollen Biotoptyp ;
- den Schutz und die Sicherung der bachbegleitenden Auen- und Wiesenflächen als zusammenhängendes, nicht in Teilparzellen zersplittertes Landschaftselement;
- die weitere ökologische Aufwertung der Auenbereiche unmittelbar am Bachlauf durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen sowie durch den Schutz der Auenwiesen vor weiter heranrückenden, nicht landschaftstypischen Nutzungen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen ist zum einen die nachrichtliche Übernahme der Grenzen des verbindlichen Landschaftsschutzgebietes Palmersdorfer Bach gemäß dem Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ erfolgt.

Die vorgesehenen Änderungen des Landschaftsschutzgebietes, analog der o.g. 5. Änderung des Landschaftsplanes (Herausnahme der Wohnbaufläche „Im Kleinen Mölchen“, Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes in Richtung Coenders- Park) sind in der Planzeichnung vermerkt.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen werden entsprechend der natürlichen Gegebenheiten und Funktionen differenziert als „öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (MSPE- Flächen) bzw. als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Zusätzlich werden die Zweckbestimmungen der jeweiligen Grünflächen festgelegt sowie textliche Festsetzungen für die Herstellung bzw. Pflege der öffentlichen Grünflächen getroffen.

Um die natürliche Eigenart der Landschaft und den Landschaftsschutzcharakter zu wahren, ist eine Pflanzenliste zum Bebauungsplan (Bestandteil der Festsetzungen) entwickelt worden.

Die in der Pflanzenliste enthaltenen standortgerechten Pflanzenarten sind aus o.g. Gründen bei allen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen; aufgrund der Auswahl verschiedener Pflanzenarten ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Anlage der öffentlichen und privaten Grünbereiche gewährleistet.

### MSPE 1- Fläche

Die entlang der Grundstücksgrenzen zum Landschaftsschutzgebiet sowie zur Straße „Im Kleinen Mülchen“ festgesetzte, 1 - 2 m breite Fläche ist durch Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen in Form einer Feldhecke zu gestalten. In Anbetracht der künftigen ökologischen Qualität einer Heckenpflanzung dient dies als Ausgleichsmaßnahme auf den geplanten Wohngrundstücken selbst sowie als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes.

### MSPE 2- Fläche/ Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grünanlage und Renaturierungsfläche Palmersdorfer Bach

Die Gestaltung dieser Fläche beruht auf der Fachplanung „Renaturierung Palmersdorfer Bach“ des Palmersdorfer Bachverbandes. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Fläche soll dauerhaft gepflegt und erhalten werden, um die Funktion als Naherholungs- und Retentionsraum nachhaltig zu sichern.

Der Bebauungsplan enthält generelle Regelungen zur Zulässigkeit der Niederschlagswasserver-sickerung innerhalb der MSPE 2- Fläche.

### MSPE 3- Fläche/ Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Wiese

Diese Fläche umfasst einen großen Teil der extensiv genutzten Wiese nördlich des Palmersdorfer Baches, die derzeit als Pferdeweide verpachtet ist.

Mit der Festsetzung als „öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Wiese“ soll die Fläche in ihrem Bestand als zusammenhängender Landschaftsraum gesichert und vor einer Inanspruchnahme durch nicht standortgerechte Nutzungen bzw. Grundstücksteilungen geschützt werden (z. B. nachteilige „Zersplitterung“ der Wiese durch Grunderwerb Einzelner und Ausdehnung der privaten Hausgärten bis zum Bachlauf hin).

Zusätzlich zur Flächensicherung soll dem Landschaftsschutz durch Regelungen zur Wiesenpflege Rechnung getragen werden; die bisherige Nutzung als Weideland wird durch die Schutz- und Pflegefestsetzungen nicht beeinträchtigt.

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der MSPE 3- Fläche sind ebenfalls als Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu bewerten.

### MSPE 4- Fläche/ Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Auenwiese

Diese unmittelbar zwischen Bachlauf und den Wohngrundstücken liegende Fläche, inclusive dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, soll sich durch eine auentypische Bepflanzung sowie durch den Verzicht auf Pflege- und Mahdmaßnahmen zu einem ökologisch hochwertigen Biotoptyp entwickeln und wichtige Schutzfunktionen für den Bachlauf wahrnehmen.

In Anbetracht ihrer künftig hohen ökologischen Qualität stellt diese Fläche einen wesentlichen Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dar.

### MSPE 5- Fläche/ Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Gehölzbestand

Die durch den Gehölzbestand geprägte Grünfläche südlich der Brigidaschule wird durch die Festsetzungen in ihrem Bestand erhalten, eventuelle Pflege- oder Ersatzpflanzungen entlang der Fußwege sind entsprechend der Pflanzenliste vorzunehmen.

### Private Grünfläche/ Zweckbestimmung Hausgärten

Die privaten Hausgärten werden in ihrem Bestand gesichert; zudem werden Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/48 A, 1. Änderung zu „öffentlichen Verkehrsflächen“ (Parkplätze/ Fußweg zum Bach) südlich des Wendeplatzes „Am Palmersdorfer Bach“ aufgehoben. Der Ausbau dieser öffentlichen Verkehrsflächen ist bisher nicht erfolgt und aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. Die betroffenen Flächen werden nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in die Festsetzung als „private Grünfläche- Zweckbestimmung Hausgärten“ einbezogen.

## 7 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Der Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch kommt auf Grund der baulichen Inanspruchnahme bisheriger Landschaftsschutzflächen als Wohnbau- und Verkehrsflächen große Bedeutung zu.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Erftkreises ist der durch den Bebauungsplan Nr. 3/48 B zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft mit Hilfe eines standardisierten Bewertungsverfahrens ermittelt worden (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Landesregierung NW 1996). In die Bewertung sind die „Eingriffsflächen“, d. h. Wohnbau- und Verkehrsflächen, sowie die vorgesehenen Ausgleichsflächen MSPE 1, 3 und 4 einbezogen worden.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich für das geplante Wohngebiet „Im Kleinen Mölchen“ mit den festgesetzten Ausgleichsflächen MSPE 1, 3 und 4 bzw. den darauf durchzuführenden Maßnahmen vollständig nachgewiesen werden kann.

Die Umsetzung der auf diesen Flächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen liegt in der Verantwortung der Eingriffsverursacher, d. h. der künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke und der Stadt Wesseling als Träger der Straßenbaulast für den öffentlichen Wohnweg.

Zur planungsrechtlichen Klarstellung enthält der Planentwurf entsprechend § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch Festsetzungen, die die mit „ZE 1“ bezeichneten Eingriffsflächen (Wohnbau- und Verkehrsflächen) den mit „ZA 1“ bezeichneten Ausgleichsflächen (MSPE 1, 3 und 4) zuordnen.

## 8 Durchführung des Bebauungsplanes/ Kosten

Durch die Veräußerung der im Eigentum der Stadt Wesseling stehenden Wohnbauflächen (ca. 1.600 qm) sind Einnahmen in Höhe von etwa DM 500.000.- zu erwarten.

Die für den öffentlichen Wohnweg erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wesseling; die Herstellungskosten für die Verkehrsflächen sind mit etwa DM 60.000.- zu beziffern, die Kosten sind in die Haushaltsplanung 2000/ 2001 eingestellt.

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung sind, vorbehaltlich der abwassertechnischen Detailplanung, mit ca. DM 50.000.- einzuschätzen, sonstige Erschließungskosten sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln.

Die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen kann in Anbetracht der Eigentums-situation über den Grundstückskaufpreis - erschließungsbeitragsfreies Bauland - refinanziert werden.

Die Kosten für die Herstellung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet gemäß § 8 a BNatSchG und § 9 Abs. 1 a BauGB sind mit etwa DM 25.000.- einzuschätzen. Die als MSPE 1 bezeichnete Fläche soll als Bestandteil der privaten Wohngrundstücke an die künftigen Bauherren verkauft werden; aus fachlicher Sicht ist die Anpflanzung der Feldhecke durch die Gemeinde im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen sinnvoll.

Zudem sind Erwerbskosten für künftige „öffentliche Grünflächen/ Ausgleichsflächen“ (MSPE 3/ 4) zu erwarten, die in zeitlicher Abhängigkeit von der Erschließung des Wohngebietes entstehen. Die Ausgleichsflächen MSPE 3/ 4 befinden sich überwiegend in privatem Eigentum einer Erbengemeinschaft; der Stadt Wesseling liegt ein Kaufangebot dieser Erbengemeinschaft vor, die die betreffenden Flächen im Gesamten an die Stadt Wesseling veräußern möchte. Die mit dem Bebauungsplan 3/48 B festgesetzten Ausgleichsflächen/ -maßnahmen sind dem Baugebiet „Im Kleinen Mölchen“ zugeordnet.

In Anbetracht der Eigentumsverhältnisse steht der Stadt Wesseling die Möglichkeit offen, die Kosten der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen mittels Grundstückskaufvertrag oder der geplanten Ausgleichssatzung (Satzung gem. §§ 135 a- c BauGB zur Abrechnung von Ausgleichsmaßnahmen) ganz oder teilweise auf die künftig Ausgleichspflichtigen umzulegen.

Für die Flächen MSPE 3/ 4 besteht ein Pachtvertrag der Erbengemeinschaft mit einem Landwirt; die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Ziel abzustimmen, die pachtvertragsgemäße Nutzung der Flächen nicht zu beeinträchtigen.