

**Erläuterungsbericht
zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes**

1 Anlass und Ziel des Planverfahrens

Der Ortsteil Urfeld befindet sich in der Umstrukturierung. Ziel der Bauleitplanung ist es, hierfür den städtebaulichen Rahmen vorzugeben und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu einem Interessenausgleichenden Miteinander zu führen. Dabei sollen, über den Bestandsschutz hinaus, die landwirtschaftlichen Betriebe planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) abgesichert werden. Andere Bereiche, in denen Wohnen überwiegend bereits stattfindet oder die auf Grund der vorhandenen Erschließung der Ortslage zuzuordnen sind, sollen abweichend von der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan - gemischte Baufläche (M) - als Wohnbaufläche (W) bzw. im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche - Schule - soll, da kein Bedarf mehr für einen zusätzlichen Standort besteht, teils als Wohnbaufläche (W), teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Gleichfalls wird auf einen Teil der vorgesehenen Friedhofserweiterung zu Gunsten einer Wohnbebauung verzichtet. Darüber hinaus sollen die zum Teil schon heute als Hausgärten genutzten Flächen nördlich der Rheinstraße als private Grünflächen ausgewiesen werden. Das hier im Ganzen erhaltungswürdige Landschaftsbild kann damit besser gestaltet und aufgewertet werden.

2 Abgrenzung und heutiger Zustand des Plangebietes, der näheren Umgebung sowie bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das zu beplanende Gebiet liegt im Ortsteil Urfeld, beiderseits der Rheinstraße. Es wird im Näheren begrenzt durch die Willy-Brandt-Straße (L 300) sowie durch die Straßen in der Mohle, Schmiedegasse, Bolemer Weg und Auf der Trift.

Von der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen nördlich der Rheinstraße und Flächen südlich und nördlich Auf der Trift, zwischen der Willy-Brandt-Straße und der Schmiedegasse erfasst.

2.2 Zustand des Plangebietes und der näheren Umgebung

Es handelt sich um den westlichen Teil des alten Ortsteiles Urfeld mit noch erkennbaren dörflichen Strukturen. Spätestens seit den 80er Jahren ist eine stetige Umstrukturierung des noch dörflichen Erscheinungsbildes, zu einer Wohnbebauung hin, zu beobachten. Diese Entwicklung wird sich auch weiter fortsetzen, zumal vorrangig die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen immer mehr zurückgehen.

Bei den auszuweisenden Wohnbauflächen/ Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich, teils im Hinblick auf die Nähe zur Industrie, teils auf Grund der dörflichen Struktur und überörtlichen Verkehrsstraßen, um bereits vorbelastete Gebiete.

Der gesamte Bereich ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut, in Einzelfällen sind auch höhere Gebäude anzutreffen.

Das Plangebiet liegt rund 800 - 1000 m südlich eines im letzten Weltkrieg bombardierten Werkes; es ist nicht als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Im Rahmen der Bautätigkeit sind keine Kampfmittel gefunden worden, Altlasten/ Verdachtsflächen sind nicht bekannt. Umgeben ist das Gebiet im Norden und Süden von Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgemüseanbau -, im Westen, getrennt durch die Verkehrsstraßen, schließt sich das Wohngebiet „Waldsiedlung“ an, im Osten befindet sich die alte Ortslage Urfeld.

2.3 Rechtsverhältnisse

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist zur Zeit überwiegend nach § 34 (Innenbereich) und in kleineren Teilbereichen nach § 35 (Außenbereich) des Baugesetzbuches zu beurteilen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Ortsteil Urfeld ist im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) als Freiraum nach dem Stand der Gebietsentwicklungsplanung Februar 1995 dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Künftig werden der Ortsteil Urfeld und die zur Bebauung vorgesehenen Flächen dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich ist der Einwohnerentwicklung Urfelds in den letzten Jahren Rechnung getragen worden (ASB- Darstellung für Orte über 2000 Einwohner). Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Agrarbereiche mit zum Teil spezialisierter Intensivnutzung, überlagert mit Regionalen Grünzügen, und teilweise als Flächen für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Die Bezirksplanungsbehörde hat bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Teile des Plangebietes, nördlich der Bebauung an der Rheinstraße und südlich Auf der Trift, werden vom Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ erfasst. Dieser setzt Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit belebenden Elementen“ fest. Soweit es sich dabei um erschlossene Flächen südlich Auf der Trift handelt, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, müssen diese formal noch aus dem Landschaftsplan entlassen werden. Der Entwurf zur 5. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 8 berücksichtigt die Bauleitplanung der Stadt Wesseling; auf Grund eines Antrags der Stadt Wesseling ist seitens des Erftkreises - Untere Landschaftsbehörde - bereits für Teilbereiche eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes erteilt worden. Wasserschutzgebiete der Wassergewinnungsanlage Urfeld sind nicht betroffen, sonstige relevante Planungen sind nicht bekannt.

4 26. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den beplanten Bereich beiderseits der Rheinstraße als gemischte Baufläche (M) dar. Hieran schließen sich in nördlicher und südlicher Richtung im Wesentlichen Flächen für die Landwirtschaft an.

Von der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes werden sowohl Teile der vorgenannten Flächen als auch Teile einer Grünfläche - Friedhofserweiterung - und eine Gemeinbedarfsfläche - Schule - erfasst, die auf Grund der sich abzeichnenden städtebaulichen Entwicklung nunmehr als Wohnbauflächen (W) bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden sollen. Aus stadtplanerischer Sicht würde eine Beibehaltung der Darstellung gemischter Bauflächen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und voraussehbaren Bedürfnissen entsprechen. Ebenso ist es vertretbar, auf den dargestellten Schulstandort und den o.g. Teil der Friedhofserweiterung zu verzichten.

Für den Ortsteil Urfeld ist eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu erkennen. Dieser Nachfrage, insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus, soll durch die Umwandlung der in diesem Umfang nicht mehr benötigten Flächen zu Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Ergänzend hierzu wird eine Wohnbaufläche - eine Bautiefe südlich Auf der Trift - dargestellt, die die Ortslage nach Süden hin abschließend arrondiert.

Durch die Kanalisierung Auf der Trift, mit Anschluss an das Klärwerk in Urfeld, ist für diesen Bereich die Erschließung weitgehend sichergestellt.

Die zum Teil bereits heute als Hausgärten genutzten Flächen nördlich der Rheinstraße werden zur Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes als private Grünflächen dargestellt.

Der Siedlungsbereich Urfeld soll im Rahmen der städtebaulichen Ziele der Bestandssicherung, Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie Abrundung der vorhandenen Ortslage weiterentwickelt werden. Die differenzierte Darstellung gemischter Bauflächen (M) im Ortskern und Wohnbauflächen (W) für die angrenzenden Bereiche wird diesen Zielen gerecht.

Anmerkung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist bisher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 61 „Rheinstraße West“ parallel durchgeführt worden. Der Erläuterungsbericht und die Begründung waren daher eine Einheit und haben so auch öffentlich ausgelegen. Mit der nunmehr verfolgten Trennung der Planverfahren wird, zum besseren Verständnis der Planungsziele für diesen Bereich, der nachfolgende Begründungsteil zum Bebauungsplan Nr. 4/ 61 „Rheinstraße West“ (Pkt. Nrn. 5 - 11) dem Erläuterungsbericht nachrichtlich beigelegt.

Nachrichtliche Ausführungen:

5 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4/61 „Rheinstraße West“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (26. Änderung, im Parallelverfahren) entwickelt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Strukturen, u.a. an den beiderseits der Rheinstraße gegebenen dörflichen Strukturen. Zur Sicherung der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe wird dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Gemäß § 1 BauNVO werden Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass das Ortsbild, die Infrastruktur und dorftypische Nutzungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die den dörflichen Bereich arrondierende Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da beabsichtigt ist, die Infrastruktur (Läden, Sozialeinrichtungen) im Dorfgebiet an der Rheinstraße anzusiedeln, sollen verschiedene Nutzungsarten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig sein (siehe Textfestsetzungen). In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden daher nur solche Nutzungen zugelassen, die dieser Planungsabsicht nicht entgegen stehen. Damit kann eine Optimierung der Wohnqualität in den Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden, da das durch o.g. Infrastruktureinrichtungen bedingte Verkehrsaufkommen aus den Wohngebieten herausgehalten werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die vorhandene Gebäudestruktur bestimmt, die sich überwiegend als ein- und zweigeschossig darstellt. Auch wenn in Einzelfällen eine höhere Bebauung vorhanden ist, kann dies nicht zum Maßstab genommen werden, da eine generelle Zulässigkeit dreigeschossiger Bauten das Orts- und Landschaftsbild in Urfeld erheblich beeinträchtigen würde.

Neben der Geschossigkeit, die von maximal zwei Vollgeschossen zum Ortsrand hin auf ein Vollgeschoss abgestuft wird, werden zusätzlich differenzierte Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Mit den vergleichsweise niedrigen Grundflächenzahlen von 0,5 in den Dorfgebieten (MD) und von 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) soll einer zu starken Versiegelung entgegengewirkt und eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Aus o.g. Gründen wird in den Dorfgebieten (MD) eine offene Bauweise festgesetzt und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. zum Ortsrand hin nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese greifen im Wesentlichen die in der Ortslage vorhandenen Baustrukturen auf.

In den noch zu bebauenden Bereichen orientieren sich die Baugrenzen an den Grundstückszuschnitten und sinnvollen Bebauungsmöglichkeiten.

5.4 Fläche für Spielanlagen

Mit der Arrondierung der Bauflächen geht ein Verlust an Freiflächen einher und die Bewegungsfreiheit sowie die spielerischen Möglichkeiten von Kindern werden damit in einem gewissen Rahmen eingeschränkt. Während von den älteren Jugendlichen der Landschaftsraum und der verhältnismäßig naheliegende Sportplatz am Kreuz Knippchen genutzt werden kann, soll den bis 14jährigen Kindern ein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung gestellt werden.

Der festgesetzte Kinderspielplatz liegt in zentraler Lage des Plangebietes, im Übergangsbereich des Dorfgebietes (MD) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) und ist gut zu erreichen.

Einer möglichen Beeinträchtigung der lärmsensibleren Allgemeinen Wohngebiete wird durch den o.g. Standort, die den Spielplatz abschirmenden Begrünungsmaßnahmen

sowie durch die vorgesehene Begrenzung des Alters der Nutzer entgegengewirkt. Gleichwohl unterliegt der Spielplatz auf Grund der umgebenden Bebauung der notwendigen sozialen Kontrolle.

Die Abmessungen des Spielplatzes (etwa 600 qm) lassen gute Gestaltungsmöglichkeiten und eine große Nutzungsvielfalt zu; aus Lärmschutzgründen wird eine Nutzung als Bolzplatz jedoch mittels der Spielplatzgestaltung ausgeschlossen.

5.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Vom Grundsatz wird das Wege- und Straßennetz in seiner Linienführung beibehalten und nur geringfügig um eine Sackgasse, von der Straße Am Mieler Berg ausgehend, ergänzt. Der Bereich nördlich der Rheinstraße bis in der Mohle und östlich der Willy-Brandt-Straße (L 300) wurde zwischenzeitlich von einem Bauträger erworben und soll privat erschlossen werden. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wird ein weiterer Kinderspielplatz in privater Trägerschaft erstellt.

Das Verkehrsnetz soll entsprechend den künftigen Verkehrsbedingungen unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Fahrzeuge gestaltet werden. In der Rheinstraße wird dabei im Wesentlichen die bisherige Straßengrenze eingehalten. Dies gilt auch für die Straßen Kreuz Knippchen, Am Mieler Berg und den westlichen Teil Auf der Trift. Die anderen Straßen werden beidseitig verbreitert, wobei die bereits erfolgten Straßenlandvermessungen aufgegriffen werden.

Die Rheinstraße als wichtigste Erschließungsstraße mündet in die Willy-Brandt-Straße (L 300). Der Verkehrsfluss in diesem Kreuzungsbereich wird in Verbindung mit dem parallel zur Willy-Brandt-Straße (L 300) verlaufenden Schienenverkehr über eine Ampelanlage mit Induktionsschleifen gesteuert. Lediglich in den Morgenstunden (6.00 Uhr bis 8.00 Uhr), wenn sich gleichzeitig die Stadtbahn im Kreuzungsbereich befindet und die Schranke geschlossen ist, sind geringe Wartezeiten für Kraftfahrzeuge an der Ampel Rheinstraße zu verzeichnen (Verkehrszählung am 25. und 26.01.1999, maximal drei bis vier Kfz pro Ampelphase).

Eine von der Ampelsteuerung unabhängige Rechtsabbiegespur, die zudem in der Willy-Brandt-Straße (L 300) einen Einfädelungstreifen erhalten müsste, ist bei diesem geringen Verkehrsaufkommen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht notwendig (s. Vorlage 64/99).

Die Einrichtung einer Rechtsabbiegespur muss auch im Verhältnis zu anderen, stärker frequentierten Bereichen inner- und außerhalb des Stadtgebietes Wesseling beurteilt werden. Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung dieses Sachverhaltes bleibt festzuhalten, dass eine verkehrsunabhängig gesteuerte Ampelanlage, wie vorhanden, der Verkehrssituation eher gerecht werden kann als eine unabhängige Rechtsabbiegespur.

Die Straßen in der Mohle und Auf der Trift werden aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Willy-Brandt-Straße (L 300) für den motorisierten Verkehr abgebunden und erhalten dafür Wendemöglichkeiten; für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Verbindung erhalten. Die Straße in der Mohle soll auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Willy-Brandt-Straße (L 300) geöffnet bleiben, da dies für die Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs unverzichtbar ist.

Die Befahrbarkeit dieser Straßen sowie der Straße Auf der Trift für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge bleibt weiterhin gewährleistet. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. niedrigere Poller und/ oder Verkehrszeichen, kann der Kfz- und Lkw- Verkehr von der Durchfahrt ausgeschlossen werden. Vorteilhaft ist dabei, dass diese Anbindung den innerörtlichen landwirtschaftlichen Verkehr reduziert und dies den Wohngebieten zu Gute kommt. Der Domskuhlweg sowie der westlich liegende Weg sollen künftig nur noch von der Straße Auf der Trift angefahren werden. Beide Straßen erhalten Wendemöglichkeiten und sind für Fußgänger, Radfahrer sowie die o.g. Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zur Rheinstraße hin offen. Damit ist auch der geplante Spielplatz fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Bei der vom Mieler Berg ausgehenden Anliegerstraße ist wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die jedoch von größeren Entsorgungsfahrzeugen ein einmaliges Rangieren erfordert.

Im Plangebiet gilt bis auf die Rheinstraße „Tempo 30“. Durch einen entsprechenden Ausbau des Straßennetzes soll dies noch stärker zum Ausdruck gebracht werden. Dabei sind Baumpflanzungen im Straßenkörper, verschiedene Materialien und Verschwenkungen vorgesehen.

Da die landwirtschaftlich genutzten Flächen über die vorhandenen Wirtschaftswege, insbesondere den Hennebüchelsweg, angefahren werden können, wird auf einen Ersatzwirtschaftsweg parallel zu Auf der Trift verzichtet.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MSPE- Flächen)

Der Bebauungsplan trifft derartige Festsetzungen, um das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern und positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Kleinklima in den Innenbereichen der Ortslage zu erreichen. Die Festsetzungen, insbesondere die der MSPE- Flächen, dienen überwiegend der Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen/ -maßnahmen sowie der Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers.

Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Wesseling unterliegen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

In einigen Gebieten sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Gewerbebetriebes Am Mieler Berg und des Gehöftes an der Willy-Brandt-Straße/ Auf der Trift. Hier sollen vorhandene Freiräume in ihrer derzeitigen Nutzung und damit die ortsbildprägende Wirkung der Anwesen erhalten werden. Die so festgesetzten Flächen zählen zur anrechenbaren Bau- landfläche und werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl berücksichtigt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild spielt das Gebiet unmittelbar nördlich des Dorfgbietes an der Rheinstraße eine entscheidende Rolle. Dieser Übergangsbereich von der Dorflage zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden wird bereits heute zu größeren Teilen für Nutzgärten in Anspruch genommen und ist damit den Hausgrundstücken zugeordnet. Erkennbar wird diese Abgrenzung durch die gegebene Parzellierung, an der sich auch die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes orientiert. Eine reine landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die auch auf Rentabilität ausgelegt sein muß, ist hier nur erschwert möglich.

Der Bebauungsplan greift diese Situation auf und setzt private Grünflächen (Zier- und Nutzgärten, Obstbaumwiesen) mit Bepflanzungsmaßnahmen fest. Durch die Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen Bäumen in aufgelockerter Weise kann dem Übergang zur freien Landschaft, aber auch den Interessen der Landwirtschaft weitgehend Rechnung getragen werden.

Eine landwirtschaftliche Nutzung soll auch weiterhin möglich sein, soweit diese Flächen noch landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind. Die anschließenden Flächen außerhalb des Plangebietes bis in der Mohle und darüber hinaus, stehen auch weiterhin zusammenhängend dem Intensivgemüseanbau zur Verfügung.

5.7 Lärm/ Schallschutz

Das gesamte Plangebiet ist durch gewerblichen Lärm vom nördlich gelegenen Industriegelände sowie im westlichen Bereich durch Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet. Auf Grund der vorhandenen Strukturen wird in Teilgebieten von der Charakteristik eines Dorfgbietes (MD) ausgegangen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 4/61 angestrebte, arrondierende Bebauung sowie vorhandene Wohnbereiche sollen als Allgemeine Wohngebiete (WA), jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmvorbelastung gesichert und weiterentwickelt werden.

Für das Plangebiet werden daher die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Dorfgbiete (tags 60 dB(A), nachts 50 bzw. 45 dB(A)) in die Lärmbeurteilung eingestellt. Für den Bereich westlich der L 300 liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die auch das Plangebiet erfasst und analog angewendet werden kann. Danach ist festzuhalten, dass die Lärmimmissionen im Wesentlichen durch die westlich verlaufende Trasse der Autobahn (A 555) verursacht werden.

Beim Schienenlärm ist festzustellen, dass bei Abzug des „Schienenbonus“ von 5 dB(A) die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung auch für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. In den weiteren Betrachtungen wird daher auf den vom Schienenverkehr ausgehenden Lärm nicht mehr eingegangen.

Hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen des nördlich gelegenen Werkes, die bei

etwa 45 dB (A) im Tag- und Nachtzeitraum liegen, ist davon auszugehen, dass diese vom Verkehrslärm der Autobahn deutlich überlagert werden.

Entsprechend der o.g. Schalltechnischen Untersuchung liegen die Verkehrslärmwerte östlich Kreuz Knippchen/ Am Mieler Berg tags bei 50 - 55 dB (A) und nachts bei 45 - 50 dB (A); mit zunehmender Entfernung zur Autobahn (A 555) werden die Lärmimmissionen geringer.

Aufgrund der dargestellten Einhaltung der Orientierungswerte werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich nicht vorgesehen.

Im Bereich unmittelbar an der Willy-Brandt-Straße liegen die Werte bei tags 60 - 65 dB (A), im anschließenden Bereich bis Kreuz Knippchen/ Am Mieler Berg bei 55 - 60 dB (A); die Nachtwerte liegen bei 50 - 55 dB (A). Um entsprechenden Lärmschutz für diese Bereiche zu erhalten, wäre die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Schallquelle Autobahn, z.B. als Schallschutzwand, erforderlich. In Anbetracht des dafür erforderlichen Kostenaufwandes sind diese Maßnahmen nicht zu vertreten.

Entsprechend den Vorschlägen der Schalltechnischen Untersuchung für den Bereich westlich der Willy-Brandt-Straße (L 300) sollen daher passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenteilen $R'_{w, res} \geq 30$ dB) festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass den Schutzbedürfnissen der Wohnnutzung in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden kann.

5.8 Textfestsetzungen

Neben den zeichnerischen sind textliche Festsetzungen vorgesehen. Diese sollen gestalterische Gesichtspunkte wie z. B. die Gestaltung der unbebauten Flächen/ Einfriedigungen, Ausgleichsmaßnahmen und Nutzungen innerhalb der Baugebiete regeln sowie zur Erhaltung und städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortsteiles Urfeld beitragen. Beispielfhaft zu nennen ist, dass einige Nutzungsarten wie z. B. Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die Überschreitung der Grundflächenzahl im Dorfgebiet (MD) eingeschränkt, die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beschränkt oder Wohnen unterhalb der Erdgeschosebene ausgeschlossen bzw. in den Dorfgebieten nur ausnahmsweise zulässig sein soll. Gerade mit den letzteren Einschränkungen soll eine zu starke Verdichtung der Wohnnutzung verhindert und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports nur ausnahmsweise außerhalb dieser Flächen zulässig sind; bei den Ausnahmen handelt es sich um Einzelfälle, die die Grundzüge des Planungsgedankens nicht berühren und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sein müssen.

5.9 Nachrichtliche Übernahme

Die Flächen nördlich des Dorfgebietes (MD) an der Rheinstraße, zwischen Kreuz Knippchen und Schmiedegasse und südlich Auf der Trift, liegen im Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“, der Landschaftsschutz festsetzt (s. Punkt 3 „Übergeordnete Planung“). Die Grenze des Landschaftsplanes wurde in die Flächennutzungsplanänderung und in den Bebauungsplan übernommen, da die 5. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 8 derzeit noch nicht verbindlich ist.

6 Landschaftspflegerische Gesichtspunkte, Berücksichtigung der Eingriffsregelung

6.1 Natur und Landschaft, Klima, Boden, Hydrologie

Im Norden und Süden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Planung geht von einer dem dörflichen Charakter angepassten bzw. arrondierenden Bebauung aus. Dadurch wird das Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen darüber hinaus die Innenbereiche gliedern, die Grünbereiche vernetzen und zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Durch diese Festsetzungen kann ein harmonischer Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden.

Die Bodenbeschaffenheiten sind günstig, so dass eine Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort entsprechend den Anforderungen des § 51 a Wassergesetz NW erfolgen kann.

6.2 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist im Verlauf der Rheinstraße, an der Willy-Brandt-Straße (L 300), in der Mohle, Kreuz Knippchen und Am Mieler Berg bereits überwiegend bebaut und der vorhandenen Ortslage (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Natur und Landschaft kommen nicht zum Tragen, da durch den Bebauungsplan in diesen Gebieten keine neuen Baurechte geschaffen werden. Es besteht hier jedoch ein Defizit hinsichtlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, so dass der Bebauungsplan aus stadtökologischen und gestalterischen Gründen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt.

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich daher auf die in der nachfolgenden Liste näher bezeichneten, den Ortsteil Urfeld baulich arrondierenden Allgemeinen Wohngebiete und kleinere Bereiche der Dorfgebiete.

Bei der Eingriffsbetrachtung wird ein der Situation angepasstes, vereinfachtes Berechnungsmodell zu Grunde gelegt. Als Eingriff wurde die durch Baugrenzen festgesetzte, maximal überbaubare Grundstücksfläche angenommen. Die im Rahmen der Bebauung anzulegenden Zier- und Nutzgärten können dabei der vormals landwirtschaftlichen Nutzung in der Bewertung gleichgestellt werden.

Da sich das Straßen- und Wegenetz überwiegend an den bereits vorhandenen Wegen orientiert, hält sich der Eingriff durch diese Maßnahmen im Rahmen. Die für die Erschließung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen pauschal auf einem in städtischem Eigentum befindlichen Grundstück im Eckbereich auf der Trift/ Willy-Brandt-Straße (L 300). Der rechnerisch ermittelte Mehrausgleich ist ebenfalls für die Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Sinne des § 1a Abs. 3 des BauGB sind die Ausgleichsmaßnahmen (MSPE 1 - 10) den Eingriffsflächen (Baugebieten/ Verkehrsflächen) zugeordnet und festgesetzt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Eingriff ausgeglichen werden kann, die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken selbst durchgeführt werden und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden können. Die privaten Grünflächen, die aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

lfd. Nr. (Ausgleichsflächen/ Zuordnung)	Lage/ Nutzung	Eingriff Fläche ca. qm	Wert	Wertigkeit	Ausgleich Fläche ca. qm	Wert	Wertigkeit
1 (MSPE 1)	In der Mohle, Kreuz Knippchen, Rheinstraße/ land- wirtschaftlich, vormals Obst- baumplantage	6.800	2	13.600	2.600	5	13.000
2 (MSPE 2,3)	nördlich Auf der Trift, westl. Am Mieler Berg/ landwirtschaftlich, Nutzgarten	1.300	2	2.600	560	5	2.800
3 (MSPE 4,5, 6)	nördlich Auf der Trift, zwischen Am Mie- ler Berg und Doms- kuhlweg/ Weide, landwirtschaftlich, Nutzgärten, Gar- tenbau	6.030	2	12.060	2.710		13.550

4 (MSPE 7)	nördlich Auf der Trift, östlich Domskuhlweg/ landwirtschaftlich, Nutzgärten z.T. bebaut	6.450	2	12.900	2.920	5	14.600
5 (MSP 8)	südlich Auf der Trift, westlich Am Mieler Berg/ landwirtschaftlich Wiese	1.250	2	2.500	460	5	2.300
6 (MSPE 9)	südlich Auf der Trift, zwischen Am Mieler Berg und Domskuhlweg/ überwiegend landwirtschaftlich	4.350	2	8.700	1.830	5	9.150
7 (MSPE 10)	südlich Auf der Trift, östlich Domskuhlweg/ landwirtschaftlich	2.100	2	4.200	900	5	4.500
	Summen	28.280	2	56.560	11.980	5	59.900

7. Ver- und Entsorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Versorgung - Wasser, Strom, Telefon usw. - erfolgt durch die Versorgungsträger. Das Schmutzwasser soll grundsätzlich dem Kanalnetz zugeführt werden. Bis auf einige Stichstraßen ist das Kanalnetz bereits vorhanden und auf die zu erwartende Neubebauung ausgelegt worden.

Durch die Regelung des § 51 a des Wassergesetzes NW, unter bestimmten Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser z. B. zur Versickerung zu bringen, wird das Kanalnetz entlastet. Entsprechend der geologischen Karte und der Bodenkarte liegt der Bereich auf der Niederterrasse (Sand schluffig z. T. kiesig und Kies, sandig), mit mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit. Die Grundwassergleiche liegt bei 38,5 m bis 40,0 m über NN und somit rd. 13 m unter Flur. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers gegeben, zumal hier keine Wasserschutzgebiete festgesetzt sind.

Verfolgt wird dabei das Prinzip größtmöglicher Dezentralität, d. h. Regenwasser möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen. Zu berücksichtigen ist dabei, ob es sich um Wohngebiete mit nicht belastetem (unverschmutztem) Niederschlagswasser oder um Dorfgebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung handelt, in denen zumindest mit schwach belastetem (gering verschmutztem) Niederschlagswasser gerechnet werden muss.

Da das gesamte Straßen- und Wegenetz von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mitbenutzt wird, soll das Niederschlagswasser dieser Flächen dem Kanal zugeführt werden.

Im Falle des Dorfgebietes wird die Möglichkeit der Beseitigung von Niederschlagswasser jeweils im Einzelfall von der Unteren Wasserbehörde zu prüfen sein, da in diesem Rahmen auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) kommt der § 51 a des Wassergesetzes NW voll zum Tragen und wird im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. Dabei soll vorrangig die Muldenversickerung in den ausreichend dimensionierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen werden. Die Ver- und Entsorgung ist als gesichert anzusehen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Bauleitplanentwürfe gehen vom Erhalt der Bebauung und der gewachsenen Strukturen aus. Von daher können diese Belange berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist ein entsprechender Hinweis in

den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Infrastruktur

Die für den Ortsteil Urfeld notwendige Infrastruktur ist, soweit es sich um die Grundversorgung (Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, soziale Einrichtungen) handelt, vorhanden und bedarf eventuell einer gewissen Anpassung. Dies gilt auch für die technische Infrastruktur wie z. B. das Abwasserwerk Urfeld.

Die Nachfrage nach Einrichtungen des gehobenen Bedarfs oder weiterführenden Schulen wird durch das Stadtzentrum Wesseling gedeckt. Das Plangebiet selbst ist durch die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn- Haltestelle Urfeld, Linie 16 - und eine Ortsbuslinie an das Zentrum von Wesseling und darüber hinaus an die Oberzentren Köln und Bonn sehr gut angebunden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

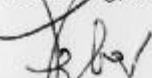
Bodenordnende Maßnahmen sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht erkennbar. Lediglich im Bereich der Erschließungsstraßen sind Flächen in das städtische Eigentum zu überführen.

11. Kosten

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes von der Stadt Wesseling bereitzustellenden Mittel sind mit etwa 4 Mio. DM zu veranschlagen und eher mittelfristig bereitzustellen, da eine Groberschließung bereits vorhanden ist. Über die Erschließungsbeiträge wird der größte Teil des Erschließungskostenaufwandes wieder zurückfließen.

Vorstehender Erläuterungsbericht hat im Rahmen der Offenlage - vom 12.04.1999 bis einschließlich 17.05.1999 - der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich ausgelegen.

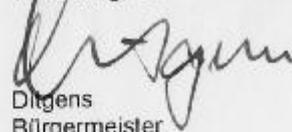
Wesseling, den 07.12.1999.



Ferber
Techn. Beigeordneter

Vorstehender Erläuterungsbericht gehört zu der am 27.10.1999 vom Rat der Stadt Wesseling festgestellten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wesseling, den 07.12.1999



Diggins
Bürgermeister