

**ERLÄUTERUNGSBERICHT** einschließlich **UMWELTBERICHT** zur

**48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**„STADTQUARTIER AM WESTRING“**

**1. Allgemeine Vorbemerkungen/ Anlass der Planung**

Im Rahmen des Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs Innenstadt Wesseling 2001 sind hochwertige Bebauungskonzepte für die wesentlichen Innenstadtpotenziale, u.a. für die Bausteinfläche 1 „Stadtquartier am Westring“, entwickelt worden.

Das Bebauungskonzept eines der 1. Preisträger - rha Reicher Haase Architekten - ist 2002 überarbeitet worden; dieses Bebauungskonzept bildet die planerische Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt Wesseling sowie für die Entwicklung und Vermarktung des „Stadtquartiers am Westring“.

Die Neugestaltung eines innerstädtischen Baugebietes auf der ca. 4 Hektar großen, bisher als Ackerland genutzten Fläche stellt, im Sinne der angestrebten Innenentwicklung sowie der gebotenen Stärkung der mittelzentralen Funktion und Attraktivität der Wesselinger Innenstadt, eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung dar.

Die Bausteinfläche 1 „Stadtquartier am Westring“ befindet sich in unmittelbarer Innenstadtlage, in ca. 200 m Entfernung zur Fußgängerzone, und ist über den in ca. 250 m Entfernung befindlichen Stadtbahn- Haltepunkt „Wesseling“ der S 16 (Köln- Bonn) optimal an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen.

Die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit Wohnnutzung sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Mischnutzungen erfordert die Änderung des seit 1976 wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling für den Planbereich „Stadtquartier am Westring“ (48. FNP- Änderung).

**2. Übergeordnete Vorgaben**

**2.1 Landesentwicklungsplan**

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan NRW liegt die Stadt Wesseling in der Ballungsrandzone, an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung, zwischen den Oberzentren Köln und Bonn, und ist entsprechend der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingestuft.

**2.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - stellt die Innenstadt Wesseling einschließlich des Planbereichs „Stadtquartier am Westring“ als „Allgemeinen Siedlungsbereich - ASB“ dar.

Die südlich anschließenden Gewerbeflächen beiderseits der Stadtbahnlinie S 16/ Landesstraße L 300 sind als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen - GIB“ dargestellt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 20 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 11.09.2003 bestätigt, dass die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der Planbereich befindet sich in der Innenstadt Wesseling und wird vom Geltungsbereich des seit 23. Juli 2002 verbindlichen Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ (5. Änderung) nicht erfasst. Das in der vorherigen Fassung des Landschaftsplanes 8 dargestellte „Landschaftsschutzgebiet“ entlang der Birkenstraße (Hangkante) ist mit der seit 2002 verbindlichen Fassung entfallen.

## **2.4 Flächennutzungsplanung**

Der seit 1976 wirksame Flächennutzungsplan enthält für den überwiegenden Teil des Planbereichs die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen GE/ GI“; in den Randbereichen zum Westring bzw. zur Birkenstraße sind Darstellungen als „Grünflächen/ Landschaftsschutzgebiet“ enthalten. Zudem sind die Verkehrsfläche des vorhandenen Westrings als „Straßenverkehrsfläche“ sowie die unterirdisch verlaufende Trasse einer Produktpipeline (vorhandene Produktpipeline des Unternehmens ROW, jetzt Basell) als „Hauptversorgungsleitung“ dargestellt.

Die o.g. Darstellungen resultieren aus dem Sachverhalt, dass der Planbereich bisher als Gewerbebeerweiterungsfläche des südlich angrenzenden Unternehmens Saint- Gobain Abrasives (ehemals CORA) vorgesehen war, sich im Eigentum dieses Unternehmens befunden hat und für andere Nutzungsüberlegungen deshalb nicht verfügbar war.

Die angrenzenden Flächen sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt.

## **2.5 Sonstige Planungen**

Sonstige Planungen sind zur Zeit nicht bekannt.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich der 48. FNP- Änderung wird durch den südlichen Westring (nördliche Straßenkante), die Birkenstraße sowie durch die Betriebsflächen der beiden Unternehmen Saint- Gobain Abrasives und Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) begrenzt.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Umgebungsstruktur**

### **4.1 Rechtsverhältnisse**

Für den Planbereich der 48. FNP- Änderung „Stadtquartier am Westring“ besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/ 72 Teil a (Rechtskraft seit 1974). Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen von Gewerbe- und Industriegebieten (GE/ GI) mit Nutzungsbeschränkungen, von Grünflächen (sichtschützendes Grün) sowie Landschaftsschutzgebiet entlang der Birkenstraße (Hangkante).

Entsprechend der angestrebten Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs-/ Mischnutzungen wird künftig die Neuaufstellung eines bzw. mehrerer (vorhabenbezogener) Bebauungspläne erforderlich.

### **4.2 Bestehende Nutzungen/ Infrastruktur**

Das Plangebiet „Stadtquartier am Westring“, mit einer Gesamtgröße von ca. 5, 21 Hektar, wird überwiegend durch Ackerflächen geprägt; an der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gartenparzellen in privater Nutzung, für die jedoch keine Pachtverträge mehr bestehen (ehemals Verpachtung durch das Unternehmen Saint- Gobain Abrasives).

Die Hangkante parallel der Birkenstraße wird durch vorhandenen Baumbestand gekennzeichnet und stellt eine stadtgestalterisch wichtige, grüne Raumkante dar; davon ausgehend erstreckt sich in Nähe des Westrings ein ca. 15 m breiter Grünstreifen mit verwilderten Büschen und Einzelbäumen.

Der vorhandene Westring ist Teil des Hauptverkehrsnetzes im Stadtzentrum und dient der Erschließung der Fußgängerzone, zweier Warenhäuser, großmaßstäblicher Wohnbauten sowie der Betriebsflächen der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK).

Innerhalb des privaten Erschließungsweges der HGK (Schwarzer Weg) befindet sich die Trasse einer unterirdischen Produktpipeline des Unternehmens Basell (ehemals ROW), die die Betriebsstandorte der Basell im Norden und der Shell & DEA Oil GmbH im Süden Wesselings verbindet.

### **4.3 Umgebungsstruktur**

Die Umgebung ist geprägt durch sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen, die sich in den letzten Jahrzehnten entsprechend betrieblicher Erfordernisse der Unternehmen bzw. entsprechend der städtebaulichen Leitbilder der 60-/ 70- iger Jahre, ohne Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, entwickelt haben.

Der Bereich zeigt entlang der Stadtbahntrasse deutliche Maßstabsbrüche; auf Grund fehlender Bebauung bzw. Raumkanten mangelt es insbesondere an der Ausprägung eines baulich- funktional ablesbaren städtischen Zentrums.

In der Nachbarschaft vorhanden sind gewachsene Wohngebiete mit 1- 3- geschossigen Einfamilienhäusern an Westring und Birkenstraße, 6- 12- geschossige Wohnhochhäuser am Westring sowie Betriebshallen und Gleisanlagen der HGK.

Das südlich anschließende Gelände des Unternehmens Saint- Gobain Abrasives mit seinen Betriebshallen ist auf Grund des dichten Grünbestands optisch kaum wahrnehmbar, jedoch in Anbetracht seiner Nutzung planerisch relevant.

Das zwischen der Stadtbahntrasse S 16 und dem geplanten „Stadtquartier am Westring“ liegende Betriebsgelände der HGK (Abstell- und Rangiergleise, Lagerflächen, Betriebs- und Wartungshallen der HGK und KVB) prägt derzeit sowohl durch die Nutzungsart als auch durch Größe bzw. Erscheinungsbild der Anlagen die innerstädtische Situation nachteilig.

Entsprechend der bisherigen Abstimmungen zwischen HGK und Stadt Wesseling besteht ein beiderseitiges Interesse an einer zeitnahen Verlagerung dieser Betriebsanlagen in Verbindung mit einer städtebaulich hochwertigen Umnutzung der HGK- eigenen Flächen im Stadtzentrum; die Veranstaltungshalle der HGK soll bei der Umstrukturierung erhalten bleiben.

In Anbetracht dieser Nutzungsüberlegungen ist das HGK- Betriebsgelände bereits in den Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb 2001 einbezogen worden, so dass ein abgestimmtes Rahmenkonzept für die Bereiche „Stadtquartier am Westring und Entwicklungsflächen HGK“ vorliegt.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept Innenstadt Wesseling**

Die Stadt Wesseling hat im Rahmen erster Überlegungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Erkenntnis gewonnen, dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innenstadt ein planerisches Gesamtkonzept für die zentralen Bereiche zwischen Mühlenweg, Kronenweg, Jahnstraße/ Hubertusstraße und Rhein erforderlich ist.

Im Februar 2001 ist ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Innenstadt Wesseling ausgelobt worden, um vielfältige Lösungsvorschläge und Planungskonzepte für das weitere und engere Wettbewerbsgebiet (Bausteinflächen 1- 6) zu erhalten.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs sind hochwertige Bebauungskonzepte für die wesentlichen Innenstadtfächen, insbesondere für die Bausteinfläche 1 „Stadtquartier am Westring“ und die Bausteinfläche 2 „Cityerweiterung Wilhelm- Rieländer- Straße“, entwickelt worden.

Seitens der Stadt Wesseling wird der Umsetzung der Bebauungskonzepte für die o.g. Bausteinflächen 1 und 2 höchste Priorität beigemessen; die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts erfolgt mit der Durchführung der Verfahren zur 47. Änderung „Wilhelm- Rieländer- Straße“ sowie zur 48. Änderung „Stadtquartier am Westring“ des Flächennutzungsplanes Wesseling.

### **5.2 Städtebauliches Konzept „Stadtquartier am Westring“**

Die Einbeziehung des bisher im Eigentum des Unternehmens Saint- Gobain Abrasives befindlichen Bereiches „Stadtquartier am Westring“ in die städtebauliche Entwicklungsplanung für die Innenstadt ist 2001 möglich geworden; das Unternehmen hat seinen Flächenbedarf überprüft und festgestellt, dass das ca. 4 ha große Gelände künftig nicht mehr als Gewerbeerweiterungsfläche benötigt wird und deshalb für anderweitige Nutzungsüberlegungen zur Verfügung steht.

Die Stadt Wesseling hat das Gelände zwischenzeitlich erworben und im Zuge der o.g. Planungen die Entwicklungsmöglichkeiten für ein neues Stadtquartier mit hochwertigen Innenstadtnutzungen - Wohnen, Dienstleistungs-/ Mischnutzungen - detailliert untersucht.

Das Baukonzept eines der 1. Preisträger - rha Reicher Haase Architekten - ist 2002 überarbeitet und konkretisiert worden; dieses Baukonzept stellt die planerische Grundlage für die Überarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Wesseling sowie für die Erschließung und Vermarktung des „Stadtquartiers am Westring“ dar.

Die Bebauung dieses innerstädtischen Bereiches mit hochwertigen Wohn- und Mischnutzungen kann zum einen die Innenentwicklung Wesselings nachhaltig stärken. Zum anderen kann damit die Innenstadt als Wohn-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort städtebaulich und funktional deutlich attraktiver gestaltet werden; die gebotene Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion kann durch zusätzliche Kaufkraftnachfrage der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung unterstützt werden.

Die optimale Standortgunst der Bausteinfläche 1 „Stadtquartier am Westring“ - ca. 200 m Entfernung zur Fußgängerzone bzw. ca. 250 m Entfernung zum Stadtbahn- Haltepunkt der S 16 Köln- Bonn - soll durch die Entwicklung urbaner baulicher Strukturen genutzt werden.

### **5.3 Schalltechnische Untersuchung**

Auf Grund der innerstädtischen Lage sowie der vorhandenen immissionsrelevanten Nachbarschaften des Plangebietes ist bereits im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (ADU Cologne, Schalltechnische Untersuchung - Bereich des ehemaligen CORA- Geländes, Dezember 2002/ März 2003).

Das Schalltechnische Gutachten hat alle für das Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ relevanten Schallquellen untersucht:

- Gewerbelärm (Betriebsgelände Saint- Gobain Abrasives/ Schleifmittelherstellung; Häfen und Güterverkehr Köln AG/ Betriebshof)
- Freizeitlärm (Veranstaltungshalle)
- Straßenverkehrslärm (öffentlicher Straßenverkehr)
- Schienenverkehrslärm (Stadtbahn S 16 Köln- Bonn; Güterverkehr)

Zudem sind im Rahmen dieser Untersuchung die planungs-, bau- und immissionsrechtlichen Vorgaben für das Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ und für die vorhandenen Umgebungsnutzungen abgestimmt worden.

Auf Grund der zeitnah geplanten Verlagerung des HGK- Betriebshofes, in Verbindung mit der Umnutzung des Geländes, sowie der Planungsabsicht der Stadt Wesseling, die Erschließung des „Stadtquartiers am Westring“ möglichst in Bauabschnitten zeitlich vor der bzw. parallel zur o.g. Verlagerung durchzuführen, hat das Schallgutachten verschiedene Varianten der Flächennutzung untersucht.

Das Gutachten ist mit dem Staatlichen Umweltamt Köln hinsichtlich der Vorgehensweise, der Ergebnisse und der abschließenden Bewertung der Flächennutzungsvarianten abgestimmt.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung sind folgende immissionsschutzrechtliche Vorgaben für die vorbereitende (48. FNP- Änderung) und die verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen für das „Stadtquartier am Westring“/ benachbarte Betriebsflächen) festgelegt worden:

#### Gewerbelärm - Betriebsgelände Saint- Gobain Abrasives

Bei der geplanten Wohnbebauung des „Stadtquartiers“ (FNP „Wohnbaufläche“, BPlan „Allgemeines Wohngebiet“ § 4 BauNVO) wird der gemäß Abstandserlass NRW erforderliche Abstand von 100 m zur nördlichen Betriebshalle Saint- Gobain Abrasives berücksichtigt; damit kann die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete“ gewährleistet werden.

Diese Anforderung wird im Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ zwischen der „Wohnbaufläche“ und dem Betriebsgelände Saint- Gobain Abrasives umgesetzt. Im Rahmen der erforderlichen Aufstellung von Bebauungsplänen wird diese „Gemischte Baufläche“ im Sinne eines „Mischgebietes“ (§ 6 BauNVO) entwickelt; das „Mischgebiet“ wird durch geeignete Festsetzungen derart gegliedert, dass die gemäß § 6 BauNVO zulässige Wohnnutzung im „Mischgebiet“ innerhalb des festgelegten 100 m- Abstandes ausgeschlossen werden kann.

Der seit 1974 verbindliche Bebauungsplan für das Betriebsgelände Saint- Gobain Abrasives (Nr. 1/ 72 Teil a, b) kann weder den aktuellen Erfordernissen des Unternehmens zur effizienten Nutzung seiner Betriebsflächen noch dem Ziel der abgestimmten, städtebaulich sinnvollen Entwicklung der derzeitigen Betriebsflächen und des „Stadtquartiers am Westring“ Rechnung tragen. Entsprechend der bisherigen Abstimmung mit dem Unternehmen soll der Bebauungsplan für das Betriebsgelände zeitnah überarbeitet bzw. neu aufgestellt werden und die erforderlichen Festsetzungen zur Optimierung und Gliederung des Betriebsgeländes gemäß Abstandserlass NRW vorsehen.

#### Gewerbelärm - Betriebsgelände Häfen und Güterverkehr Köln AG

Hinsichtlich der Auswirkungen des HGK- Betriebsgeländes auf das „Stadtquartier am Westring“ sind mehrere Planungsvarianten untersucht und weiter entwickelt worden.

Zudem ist für die Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens und für die Bauleitplanung die Vorgabe zu Grunde gelegt worden, dass die derzeitigen Nutzungen auf dem HGK- Betriebsgelände in einem bau- und planungsrechtlich genehmigungskonformen Umfang ausgeübt werden und auch nur in diesem Umfang Bestandsschutz genießen (Einhaltung der in den Baugenehmigungen festgelegten Immissionsrichtwerte für die Umgebungsnutzung - u.a. Krankenhaus; Einhaltung der im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/ 43 B geregelten Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete).

Parallel zur vorbereitenden/ verbindlichen Bauleitplanung wird in Abstimmung mit den Beteiligten die Einhaltung des genehmigungskonformen Betriebszustands auf dem HGK- Gelände geprüft; gegebenenfalls sind Regelungen zur Immissionsreduzierung entsprechend der Genehmigungslage für das Betriebsgelände zu treffen.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens sind folgende zwei Planungsvarianten für das „Stadtquartier am Westring“ für die frühzeitige Beteiligung der Bürger/ Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 BauGB weiter bearbeitet worden:

#### Variante 1 mit Beibehaltung des HGK- Betriebshofes und gleichzeitiger Erschließung des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“

Bei Variante 1 wird der an die Birkenstraße bzw. die vorhandene Grünanlage anschließende Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt; die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO ist möglich.

Die Teilfläche zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem Betriebsgelände der Häfen und Güterverkehr Köln AG wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird diese „Gemischte Baufläche“ im Sinne eines „Mischgebietes“ (§ 6 BauNVO) entwickelt; das „Mischgebiet“ wird durch geeignete Festsetzungen derart gegliedert, dass die gemäß § 6 BauNVO zulässige Wohnnutzung teilweise (in der 1. Bauzeile parallel zum HGK-Betriebsgelände) ausgeschlossen werden kann.

Die an das Betriebsgelände Saint- Gobain Abrasives angrenzende Teilfläche wird ebenfalls als „Gemischte Baufläche“ dargestellt und, wie vorab erläutert, als „gegliedertes Mischgebiet“ entwickelt.

Bei Variante 1 können, unter Berücksichtigung des bestehenden HGK- Betriebshofes und der o.g. Immissionsanforderungen (genehmigungskonformer Betriebszustand), die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete“ im Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ eingehalten werden.

Variante 2 mit einer Verlagerung des HGK- Betriebshofes vor der bzw. in zeitlicher Abstimmung mit der Erschließung des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“

Bei Variante 2 wird, unter Berücksichtigung der Verlagerung des HGK- Betriebshofes, der überwiegende Teil des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt und im Rahmen der Bebauungsplanung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) entwickelt.

Die an das Betriebsgelände Saint- Gobain Abrasives angrenzende Teilfläche wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt und, wie vorab erläutert, als „gegliedertes Mischgebiet“ entwickelt.

Bei Variante 2 können, unter der Voraussetzung der zeitlich verbindlich geregelten Verlagerung des HGK- Betriebshofes und der Umnutzung des Geländes im Sinne eines „Mischgebietes“, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete“ im Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ eingehalten werden.

#### Freizeitlärm - Veranstaltungshalle

Im Rahmen der angestrebten Umstrukturierung des HGK- Betriebsgeländes soll die Veranstaltungshalle erhalten und weiterhin für Veranstaltungszwecke genutzt werden.

Die von der Hallennutzung ausgehenden Lärmauswirkungen auf das „Stadtquartier am Westring“ sind untersucht worden mit dem Ergebnis, dass die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für „Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete“ (§§ 4, 6 BauNVO) im Plangebiet bei einer differenzierten Festlegung von Anzahl und Betriebszeiten für die Veranstaltungen eingehalten werden.

#### Straßen-/ Schienenverkehrslärm

Die Lärmauswirkungen des öffentlichen Straßenverkehrs im Untersuchungsgebiet sind auf der Grundlage einer Verkehrsprognose ermittelt worden (Verkehrsgutachten zur Knotenpunktuntersuchung Flach- Fenger- Straße/ Westring, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Oktober 2002).

Die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms sind unter Berücksichtigung des Güterverkehrs und des Stadtbahnverkehrs der Linie S 16 Köln- Bonn untersucht worden.

Die Immissionsbewertung für den öffentlichen Straßenverkehr hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete“ eingehalten werden.

Lediglich an den dem Westring zugewandten Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete“ überschritten; auf Grund dieser Überschreitungen sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) für die betreffenden Gebäudefassaden notwendig und im Rahmen der Bebauungsplanung verbindlich festzusetzen.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete“ im Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ eingehalten.

## **6. Auswertung der Beteiligung der Bürger/ Träger öffentlicher Belange**

### **6.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Baugesetzbuch**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger/ Träger öffentlicher Belange sind die beiden vorab erläuterten Planungsvarianten für das „Stadtquartier am Westring“ vorgestellt worden:

#### Variante 1

mit Beibehaltung des HGK- Betriebshofes und gleichzeitiger Erschließung des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“ – ca. 1,44 ha „Wohnbaufläche“ und ca. 2,42 ha „Gemischte Baufläche“

#### Variante 2

mit einer Verlagerung des HGK- Betriebshofes vor der bzw. in verbindlicher zeitlicher Abstimmung mit der Erschließung des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“ – ca. 2,8 ha „Wohnbaufläche“ und ca. 1,2 ha „Gemischte Baufläche“

Die Auswertung der Bürgerbeteiligung hat eine überwiegend positive Einschätzung der Planungen zum „Stadtquartier am Westring“ gezeigt; Anregungen zum Bebauungs- oder Grünflächenkonzept gehen zum Teil weit über die Darstellungsmöglichkeiten der Flächennutzungsplanung hinaus und können bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Die Auswertung der TÖB- Stellungnahmen hat ergeben, dass in absehbarer Zeit eine verbindliche Regelung zum Zeitpunkt der Verlagerung des HGK- Betriebshofes nicht möglich erscheint. Derzeit wird seitens der Eigentümer/ Betreiber des Betriebshofes noch kein verbindlicher Zeitpunkt für eine teilweise bzw. komplette Verlagerung der Betriebsanlagen angegeben.

In Anbetracht dieses Sachverhaltes hat das Staatliche Umweltamt Köln aus Sicht des Immissions-schutzes Bedenken gegen die Variante 2 geltend gemacht. Zur Variante 1, bei der die Erschließung des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“ und die Beibehaltung des HGK- Betriebshofes planungs- und immissionsschutzrechtlich umsetzbar sind, werden keine Anregungen vorgetragen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Auswertung und des Planungszieles der Stadt Wesseling, die angestrebte Erschließung des „Stadtquartiers am Westring“ zeitnah planungsrechtlich sichern und in Bauabschnitten umsetzen zu können, ist die Variante 1 als Planentwurf für die Offenlage der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtquartier am Westring“ weiter entwickelt worden.

### **6.2 Auswertung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Der im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegte Planentwurf für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das in den Abschnitten 7/ 8 erläuterte Planungskonzept (Variante 1) mit der Darstellung von „Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Grünflächen und Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“.

Im Rahmen der Offenlage sind von Seiten der Bürger und der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen worden.

Das Staatliche Umweltamt Köln hat keine Anregungen zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtquartier am Westring“ geltend gemacht.

Seitens des Leitungsträgers sind keine weiteren Anregungen bzw. Hinweise zur planungsrechtlichen Darstellung der vorhandenen Produktpipeline erfolgt.

## **7. Erläuterung des Planungskonzeptes**

Das Bebauungskonzept eines der 1. Preisträger - rha Reicher Haase Architekten - stellt die planerische Grundlage für die Bauleitplanung und die Erschließung des „Stadtquartiers am Westring“ dar.

Das Planungskonzept umfasst die Darstellung von „Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Grünflächen und Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“.

Die entlang der Birkenstraße vorhandene Grünanlage (Hangkante) mit ihrem prägenden Baumbestand wird als „Grünfläche - Parkanlage“ dargestellt.

Eine ca. 1,44 ha große Teilfläche des „Stadtquartiers“, im Anschluss an den Westring und die vorhandene Grünanlage, wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt; dieser Bereich soll in Anbetracht der Lagegunst zur Innenstadt sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebiete als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) entwickelt werden.

Der weitere, ca. 2,42 ha große Planbereich des „Stadtquartiers am Westring“ wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

In Anbetracht der Lagegunst zur Innenstadt/ zum Stadtbahnhaltepunkt Wesseling sowie der vorab erläuterten immissionsrechtlichen Rahmenbedingungen soll dieser Planbereich als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) entwickelt werden.

Bei der Bebauungsplanung soll das „Mischgebiet“ durch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert werden; die Zulässigkeit der Wohnnutzung innerhalb des geplanten „Mischgebietes“ soll teilweise ausgeschlossen werden (innerhalb des 100 m-Abstandes zur Betriebshalle Saint- Gobain Abrasives bzw. innerhalb der 1. Bauzeile parallel zum HGK- Betriebsgelände).

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption für den Innenstadtbereich ist die optimale Einbindung des „Stadtquartiers am Westring“ in das Hauptverkehrsnetz geprüft worden; als geeignete Maßnahmen sind der Ausbau des Knotenpunktes Westring/ Flach- Fengler- Straße/ Poststraße zu einem Kreisverkehr, der Ausbau des Westrings für den Zweirichtungsverkehr und der Neubau einer weiteren Hauptverkehrsstraße zwischen Westring und Kronenweg vorgeschlagen worden.

Die notwendigen Flächen für die Umsetzung dieser Verkehrsplanungsmaßnahmen sind im Geltungsbereich der 48. Planänderung als „Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

## **8. Planungsrechtliche Darstellungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem vorab erläuterten Planungskonzept werden ca. 1,44 ha „Wohnbaufläche“ im Anschluss an den Westring/ die Grünanlage Birkenstraße dargestellt; weiterhin werden ca. 2,42 ha als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Für diesen als „Wohnbaufläche“ dargestellten Planbereich liegt ein Baukonzept zur Realisierung einer Seniorenwohn-/ Pflegeeinrichtung am Westring vor.

### **8.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege**

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes für die Innenstadt ist die Optimierung des Hauptstraßennetzes geprüft worden mit dem Ergebnis, dass die Schaffung einer weiteren Hauptverkehrsstraße zwischen Westring und Kronenweg langfristig sinnvoll und erforderlich ist.

Der südliche Westring soll zur zweispurigen Hauptverkehrsstraße (derzeit Einbahnstraße) erweitert werden, um das geplante „Stadtquartier am Westring“ optimal in das innerstädtische Hauptverkehrsnetz einzubinden.

Die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erweiterung des Westrings sowie zum Neubau einer Hauptverkehrsverbindung - parallel zum HGK- Betriebsgelände - werden, soweit sie im Geltungsbereich der 48. Planänderung liegen, als „Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

### **8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die vorhandene unterirdische Produktenpipeline des Unternehmens Basell (Bündelung von 7 Leitungen) wird mit ihrem Trassenverlauf in der Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ entsprechend der aktuellen Vermessung übernommen und als „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ dargestellt. Der zugehörige Schutzstreifen, mit einer Breite von insgesamt 10 m, ist von betriebsfremden Bauwerken und Pflanzenbewuchs freizuhalten; alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## **8.4 Grünflächen**

Die vorhandene Grünanlage entlang der Birkenstraße mit ihrem prägenden Baumbestand wird entsprechend ihrer derzeitigen Größe als „Grünfläche - Parkanlage“ dargestellt.

Weitere, im Rahmen des Bebauungskonzeptes von Reicher Haase Architekten vorgeschlagene Maßnahmen zur Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes sowie zur Gestaltung wohnungsnaher Grün- und Spielbereiche werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung umgesetzt.

## **9. Sonstige planungsrelevante Aspekte**

### **9.1 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind, nach Recherche der Vornutzung und des Altlastenverdachtskatasters der Fachbehörde (Rhein- Erft- Kreis), keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **9.2 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Konzeptentwicklung für das „Stadtquartier am Westring“ sind die Belange des Immissionsschutzes nach dem derzeitigen Stand der Planung detailliert untersucht und berücksichtigt worden (vgl. Schalltechnische Untersuchung ADU Cologne bzw. Abschnitt 5.3).

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Belange des Immissionsschutzes entsprechend der Konkretisierung der Planung ermittelt und planungsrechtlich gesichert.

### **9.3 Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

In Anbetracht der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes kann im Rahmen des Änderungsverfahrens noch keine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden.

Wesentliche Beurteilungsgrundlagen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgelegt (Größe der Baufelder, Verdichtung, Maß der baulichen Nutzung/ Versiegelungsgrad, Flächen für die innere Verkehrserschließung etc.), so dass eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz bei der Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne für das „Stadtquartier am Westring“ erfolgt.

Die entsprechend dieser Bilanz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das „Stadtquartier am Westring“ können in gewissem Umfang innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden; generell sind umfangreiche Möglichkeiten der Grün- und Freiraumgestaltung gegeben (z.B. Anlage eines grünen Quartiersplatzes, kleinteilige Grün- und Freibereiche in Zuordnung zu den Wohnquartieren).

Falls der Nachweis des erforderlichen Ausgleichs im Plangebiet selbst nicht vollständig möglich sein sollte, können entsprechend der Satzung der Stadt Wesseling Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen im Landschaftsraum um Wesseling durchgeführt werden (Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach §§ 135 a- c BauGB); die verbindliche Regelung des Eingriffs-/ Ausgleichsnachweises wird bei der Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne durchgeführt.

### **9.4 Eigentumssituation**

Mit Ausnahme der parallel zum HGK- Betriebsgelände verlaufenden, privaten Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ befinden sich alle Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Stadt Wesseling; bodenordnende Maßnahmen werden deshalb lediglich für den geplanten Ausbau des „Schwarzen Weges“ zur Hauptverkehrsstraße notwendig.

### **9.5 Umsetzung/ Realisierung**

Die Umsetzung der Planungen zum „Stadtquartier am Westring“ ist in Anbetracht der Größenordnung der disponiblen Bauflächen von ca. 4 ha durch die Bildung verschiedener Baufelder und Bauabschnitte vorgesehen; die schrittweise Entwicklung der Baufelder wird durch das o.g. Bebauungskonzept sowie durch die Dimensionierung geeigneter, vermarktungsfähiger Bauabschnitte festgelegt.

## 10. Umweltbericht

### 10.1 Beschreibung der Planung

Hierzu wird auf die detaillierte Beschreibung des Planungskonzeptes für das „Stadtquartier am Westring“ in den jeweiligen Abschnitten des Erläuterungsberichtes verwiesen.

#### Angaben zum Standort

Bei dem Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ handelt es sich um eines der wichtigsten Entwicklungspotenziale des Wesselingener Zentrums; die Neugestaltung eines innerstädtischen Baugebietes stellt eine enorme Chance zur Stärkung der Innenentwicklung dar.

Das Plangebiet „Stadtquartier am Westring“ befindet sich in unmittelbarer Innenstadtlage Wesseling, in ca. 200 m Entfernung zur Fußgängerzone Flach- Fengler- Straße und ca. 250 m Entfernung zum Stadtbahn- Haltepunkt „Wesseling“ der S 16 (Köln- Bonn); der Westring, als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Innenstadt, erschließt das Plangebiet von Norden.

#### Art des Vorhabens

Es handelt sich um die Neugestaltung eines Baugebietes mit Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs-/ Mischnutzungen, mit überwiegend 3- geschossigen Baustrukturen; im Zentrum des neuen Baugebietes ist ein großzügiger „grüner Quartiersplatz“ geplant.

Das Bebauungskonzept ist im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbes 2001 entwickelt und durch das Preisträgerbüro - rha Reicher Haase Architekten - konkretisiert worden.

Die ca. 4 ha große Baufläche wird entsprechend diesem Bebauungskonzept in verschiedene Baufelder bzw. „Quartiere“ aufgeteilt, so dass die schrittweise Erschließung des Baugebietes und die Dimensionierung geeigneter, vermarktungsfähiger Bauabschnitte möglich werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen Westrings für den Zweirichtungsverkehr sowie durch den langfristig geplanten Neubau einer Hauptverkehrsstraße zwischen Westring und Kronenweg.

#### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtquartier am Westring“ umfasst eine Fläche von 5,21 ha.

Die Darstellung von „Wohnbauflächen/ Gemischten Bauflächen“ trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung; der Flächenbedarf für die innere Verkehrserschließung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht bilanziert werden, so dass bei den dargestellten Bauflächen von Bruttobauland auszugehen ist.

Flächenbilanz für das Plangebiet:

| Tatsächliche Nutzung |         | Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan                  |         | Geplante Darstellung 48. FNP- Änderung |         |
|----------------------|---------|---|---------|--|---------|
| Ackerfläche/ Weg     | 3,58 ha | Gewerbliche Baufläche (GE/ GI)                                | 2,87 ha | Wohnbaufläche                          | 1,44 ha |
|                      |         | Grünfläche (Abstandsgrün)                                     | 0,70 ha | Gemischte Baufläche                    | 1,93 ha |
| Gartenparzellen      | 0,49 ha | Gewerbliche Baufläche (GE/ GI)                                | 0,46 ha | Gemischte Baufläche                    | 0,49 ha |
|                      |         | Grünfläche (Abstandsgrün)                                     | 0,03 ha |  |         |
| Grünfläche           | 0,63 ha | Grünfläche  | 0,63 ha | Grünfläche                             | 0,63 ha |
|                      |         | Landschaftsschutz - gemäß Landschaftsplan seit 2002 entfallen |         |  |         |
| Verkehrsfläche       | 0,51 ha | Verkehrsfläche  | 0,52 ha | Verkehrsfläche                         | 0,72 ha |
| Gesamtfläche         | 5,21 ha | Gesamtfläche  | 5,21 ha | Gesamtfläche                           | 5,21 ha |

## Darstellungen

Entsprechend der Planzeichnung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sind „Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Grünflächen und Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

## **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### Bestandsbeschreibung

Hierzu wird auf die Beschreibung der bestehenden Nutzungen/ der Umgebungsstruktur des Plangebietes „Stadtquartier am Westring“ in den Abschnitten 4.2/ 4.3 des Erläuterungsberichtes verwiesen.

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, Aspekte des Immissionsschutzes - insbesondere des Lärmschutzes - und wirtschaftlich/ infrastrukturelle Funktionen - wie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen - von Bedeutung.

Das Bebauungskonzept für das geplante „Stadtquartier am Westring“, mit der Schaffung von Wohnquartieren mit maximal dreigeschossigen Bauten, der Schaffung eines grünen Quartiersplatzes und wohnungsnaher Grün- und Spielflächen, ermöglicht eine gute Wohnqualität in der innerstädtischen Lage. Die Nähe zu den fußläufig gut erreichbaren Grün- und Freizeitbereichen, wie Birkenwäldchen, Sportstadion, Gartenhallenbad, Rheinpark, sowie die optimale Anbindung an die Stadtbahnlinie 16 ermöglicht eine hohe Erholungs- und Freizeitqualität für die künftigen Anwohner.

Auf Grund der Nähe zur Fußgängerzone und der vorhandenen Infrastruktur-/ Gemeinbedarfseinrichtungen ist eine gute Versorgungsqualität gegeben.

Die Aspekte des Lärmschutzes sind im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung detailliert untersucht worden; die Ergebnisse dieser Untersuchung - für alle relevanten Lärmquellen - sind in Abschnitt 5.3 des Erläuterungsberichtes beschrieben.

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Anforderungen des Lärmschutzes für die vorhandene Umgebungsnutzung und für die künftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung des „Stadtquartiers am Westring“ entsprechend den maßgeblichen gesetzlichen Regelungen eingehalten bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert werden können.

### Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Auf Grund der Umfeldbedingungen in dieser innerstädtischen Lage ist die Tier- und Pflanzenwelt auf ein Minimum reduziert; ein naturnaher Lebensraum ist in Anbetracht der langjährigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung der Ackerfläche nicht vorhanden und auch nicht sicherzustellen.

Die Gartenparzellen am Rande des Plangebietes, teils Nutzgärten mit Kleingartencharakter, können auf Grund der Nutzungsintensität nicht als naturnaher Lebensraum betrachtet bzw. gesichert werden. Die vorhandene Grünfläche entlang der Birkenstraße, mit ihrem stadtbildprägenden Baumbestand, wird erhalten und gesichert.

### Schutzgut Boden

Entsprechend der geologischen Karte und der Bodenkarte des Landes Nordrhein- Westfalen handelt es sich teilweise um eine Auenablagerung des Rheins (Schluff, tonig, feinsandig, örtlich kalkhaltig, z.T. unter geringmächtigem Auensand), westlich übergehend zur Niederterrasse des Rheins (Schluff, sandig, über Sand, z.T. kiesig und Kies).

Anzutreffen ist überwiegend vergleyter brauner Auenboden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit, der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche beansprucht worden ist.

Innerhalb des Plangebietes sind, nach Recherche der Vornutzung und des Altlastenverdachtskatasters der Fachbehörde (Rhein- Erft- Kreis), keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen, die Lockergesteine weisen eine gute Filterwirkung auf.

Die Grundwasserfließrichtung geht zum Rhein, bei einer Grundwassergleiche von 38,5 m über NN. Die Geländehöhe liegt zwischen 46,0 und 50,0 m über NN; der Flurabstand beträgt damit zwischen 7,5 und 11,5 m, so dass bei der guten Filterwirkung der Bodenschichten keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Bei der Erschließung des „Stadtquartiers am Westring“ ist § 51 a Landeswassergesetz NRW zu Grunde zu legen; das Niederschlagswasser der Bauflächen ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten und nicht der Abwasserkanalisation zuzuführen.

In Anbetracht der Bodenbeschaffenheit, der Grundwasserverhältnisse und der geplanten Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass diese eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich erlauben.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens konkret in einem Bodengutachten untersucht.

### Schutzgut Luft

Die Stadt Wesseling liegt im Belastungsgebiet Rheinschiene Süd. Im Rahmen des Luftreinhalteplanes für dieses Gebiet sind die Gegebenheiten dokumentiert (Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster, Ursachen, Analyse, Maßnahmenplan).

Die geplante Entwicklung des „Stadtquartiers am Westring“ mit Wohn-/ Dienstleistungs- und Mischnutzungen wird eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit sich bringen (ca. 1.300 Kfz/ Tag, d.h. 55 Kfz/ Stunde). In Anbetracht dieser Größenordnung sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die im Hinblick auf die maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu einer untersuchungsrelevanten Situation führen.

### Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist durch seine innerstädtische Lage und die vorhandene Umgebungsstruktur geprägt. Die geplante Bebauung des „Stadtquartiers am Westring“ mit überwiegend dreigeschossigen Bauten und Wohnumfeldgestaltung (Quartiersplatz, wohnungsnaher Grün- und Freibereiche) lässt keine Auswirkungen auf das Klima erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Wesseling und wird vom Geltungsbereich des seit 23. Juli 2002 verbindlichen Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ (5. Änderung) nicht erfasst.

Die Hangkante parallel zur Birkenstraße wird durch vorhandenen Baumbestand gekennzeichnet und stellt eine stadtgestalterisch wichtige, grüne Raumkante dar; dieses prägende Landschaftselement wird erhalten und planerisch gesichert (Darstellung „Grünfläche“).

Die Ackerfläche bzw. die Gartenparzellen können auf Grund der Nutzungsintensität nicht als naturnahe Landschaftselemente betrachtet bzw. gesichert werden.

### Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter werden nach vorliegendem Kenntnisstand nicht betroffen.

### Schutzgut Sachgüter

Mit Ausnahme der parallel zum HGK- Betriebsgelände verlaufenden, privaten Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ befinden sich alle Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Stadt Wesseling, so dass Eigentumsrechte Dritter durch die Planung nicht betroffen sind.

Die Gartenparzellen am Rande des Plangebietes befinden sich noch in privater Nutzung, es bestehen jedoch keine Pachtverträge mehr.

Die Ackerfläche ist durch befristeten Vertrag an einen Landwirt verpachtet und kann bis zur Umsetzung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

## Schutzgüter - Wechselwirkungen

Mit der Realisierung des „Stadtquartiers am Westring“ werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut bzw. in gewissem Maße versiegelt; innerhalb des Baugebietes werden jedoch auch umfangreiche Grün- und Freiflächen (Quartiersplatz, wohnungsnaher Grün- und Spielflächen) neu geschaffen.

Durch die hohe Qualität der Bebauungs- und Grünstrukturen, die Möglichkeit von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers können die baulichen Eingriffe teilweise kompensiert werden.

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Anforderungen des Lärmschutzes für die vorhandene Umgebungsnutzung und für die künftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung des „Stadtquartiers am Westring“ entsprechend den maßgeblichen gesetzlichen Regelungen eingehalten bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert werden können. Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **10.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

### Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Hierzu wird im Wesentlichen auf die o.g. Erläuterungen des Umweltberichtes verwiesen.

Ergänzend dazu sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt durch das geplante „Stadtquartier am Westring“ zu erwarten.

Positive Auswirkungen können durch die Erschließung des Baugebietes in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums bzw. des Stadtbahn- Haltepunktes Wesseling erwartet werden, da Anwohner und Kunden auf die Nutzung von Kraftfahrzeugen verzichten und an Stelle dessen verstärkt umweltfreundliche Verkehrsmittel (Bahn, Fahrrad, zu Fuß gehen) nutzen können.

Die Erschließung und Bebauung einer innerstädtischen Fläche leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Wesseling; die Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich bzw. der städtischen Peripherie mit den nachteiligen Folgen für Umwelt und Infrastrukturausstattung kann deutlich reduziert werden.

### Vermeidungsmaßnahmen

Auf Grund der angestrebten Stärkung der Innenentwicklung Wesselings sind keine sinnvollen Vermeidungsmaßnahmen zu benennen; eine Veränderung des hochwertigen Baukonzeptes, im Sinne der Reduzierung von Bauungsmöglichkeiten oder der Erhaltung größerer Freiflächen, ist aus städtebaulich- funktionaler und stadtoökologischer Sicht nicht in Betracht gezogen worden.

### Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die vorhandene Grünfläche entlang der Birkenstraße, mit ihrem prägenden Baumbestand, wird im Rahmen der Planung des „Stadtquartiers am Westring“ erhalten und gesichert.

Im Rahmen der Bebauungsplan- Aufstellung wird durch die Definition geeigneter planungsrechtlicher Festsetzungen zur baulichen Verdichtung, zur Nutzungszuordnung, zur Gestaltung der Freiflächen, zur Versickerung des Niederschlagswassers, zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Schallschutzmaßnahmen dazu beigetragen, eine optimale Wohnumfeld- und Lebensqualität für dieses innerstädtische Quartier zu sichern.

### Ausgleichsmaßnahmen

In Anbetracht der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes kann im Rahmen des Änderungsverfahrens noch keine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden; diese erfolgt bei der Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne.

Die entsprechend dieser Bilanz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das „Stadtquartier am Westring“ können in gewissem Umfang auf Grünflächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Zudem können entsprechend der „Ausgleichssatzung“ der Stadt Wesseling weitere Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen innerhalb des Landschaftsraumes Wesseling umgesetzt werden; die verbindliche Regelung des Eingriffs-/ Ausgleichsnachweises (Zuordnung, Vertrag) wird bei der Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne durchgeführt.

#### **10.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Planungskonzeptes verbleiben werden.

#### **10.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Auf Grund der angestrebten Stärkung der Innenentwicklung Wesseling durch die Erschließung des „Stadtquartiers am Westring“ sind keine sinnvollen anderweitigen Lösungsmöglichkeiten zu benennen; weitere Flächen zur Entwicklung innerstädtischer Baugebiete mit dieser optimalen Standortqualität stehen derzeit nicht zur Verfügung.

#### **10.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Erläuterungen des Umweltberichtes beruhen auf den der Stadt Wesseling vorliegenden Planunterlagen (topographische/ geologische Karten, Bodenkarten, Grundwasserkarten des Landes NRW, Altlastenverdachtskataster des Rhein- Erft- Kreises), der Schalltechnischen Untersuchung und dem Bebauungskonzept für das „Stadtquartier am Westring“.

Die vorliegenden Unterlagen ermöglichen eine sachgerechte, dem Stand der Planung entsprechende Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Nach den gesetzlichen Vorgaben wird bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Umweltprüfung entsprechend dem dann vorliegenden Planungsstand konkretisiert.

#### **10.7 Zusammenfassung**

Die Erschließung und Bebauung dieser innerstädtischen Fläche leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Wesseling und kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich deutlich reduzieren.

Mit der Realisierung des „Stadtquartiers am Westring“ werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut bzw. in gewissem Maße versiegelt; innerhalb des Baugebietes werden jedoch hochwertige Grün- und Freiflächen neu geschaffen.

Durch die hohe Qualität der Bebauungs- und Grünstrukturen, die Möglichkeit von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers können die baulichen Eingriffe teilweise kompensiert werden.

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Anforderungen des Lärmschutzes für die vorhandene Umgebungsnutzung und für die künftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung des „Stadtquartiers am Westring“ entsprechend den maßgeblichen gesetzlichen Regelungen eingehalten und durch geeignete Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden können.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Planungskonzeptes verbleiben werden.