

Stadt Wesseling

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/103.1
Gewerbeansiedlung Fruchthansa**

Begründung mit Umweltbericht
§ 2a BauGB

Stand: März 2008

Inhalt	Seite
A Städtebaulicher Teil	
1. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	1
2. Bestand, Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der weiteren Umgebung	2
2.3 Erschließung	3
2.4 Natur und Landschaft, ökologische Ausgangslage	4
2.5 Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzung	5
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Verfahren	8
5. Planung	9
5.1 Beschreibung des Vorhabens	9
5.2 Begründung der Planinhalte	13
5.3 Städtebauliche Auswirkungen	14
5.4 Flächenbilanz	16
6. Umsetzung der Planung, Durchführungsvertrag, Kosten für die Stadt Wesseling	17
B Umweltbericht	
0 Allgemeines	18
1. Einleitung	18
1.1 Darstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	19
1.3 Bedarf an Grund und Boden	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	21
2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	21
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	22
2.1.3 Schutzgut Boden	22
2.1.4 Schutzgut Wasser	23
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	23
2.1.6 Schutzgut Landschaft	24
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.1.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	25
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	26
2.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.2.1.2 Boden	26
2.2.1.3 Wasser	26
2.2.1.4 Luft / Klima	27
2.2.1.5 Landschaftsbild	27
2.2.1.6 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	27
2.2.1.7 Planungsrelevante besonders und streng geschützte Arten des Plangebietes	30
2.2.2 Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	31
2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	31

2.2.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	32
2.2.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	33
2.2.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	33
2.2.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des	33
	Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	
2.2.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung	34
	zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegte	
	Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	34
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen	34
	Auswirkungen	
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
3.	Zusätzliche Angaben	36
3.1	Verfahren der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	36
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen.....	36
3.3	Zusammenfassung	36
	Literatur.....	38
	Anhang:	
Anlage 1	Lageplan für den externen Kompensationsbedarf.....	39
Anlage 2	Eingriffsbilanzierung „Bestand und Konflikte“	40
Anlage 3	Eingriffsbilanzierung „Maßnahmen“	41

Gutachten und Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung

1. Geohydrologisches Gutachten über die Versickerungsmöglichkeiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund und Geotechnischer Bericht, Prof. Dr. Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Aachen, März 2007
2. Schalltechnische Untersuchung zu einem Gewerbeobjekt im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Urfelder Straße“ in Wesseling, ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln, August 2007
3. Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 Gewerbeansiedlung Fruchthansa, Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt, Oktober 2007 (integriert in die Begründung).
- 4a. Kurzbericht zu den Ergebnissen der qualifizierten Prospektion, ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Köln, November 2007
- 4b. Abschlussbericht zur archäologischen und geoarchäologischen Prospektion in Wesseling, Ansiedlung Fruchthansa (PR 2007/313-317), ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Köln, Dezember 2007
5. Baugenehmigungsplanung zum Neubau eines Gewerbeobjektes Urfelder Straße in Wesseling, Architekturbüro Wilberg und Partner, Köln, Oktober 2007
6. Verkehrliche Anbindung und Entwässerungskonzept für die Gewerbeansiedlung Fruchthansa südlich der Urfelder Straße in Wesseling, Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt November 2007

A Städtebaulicher Teil

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Die Betriebsverlagerung der Fruchthansa GmbH

Die Vorhabenträgerin, die Fruchthansa GmbH, beabsichtigt, ihren Firmensitz vom Kölner Großmarkt nach Wesseling zu verlegen. Der heutige Standort bietet keine zukunftsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten. Ein zeitgemäßes Betriebskonzept, das insbesondere den stetig wachsenden Anforderungen aus den Bereichen Umwelt, Hygiene und Lebensmittelsicherheit Rechnung trägt, lässt sich am heutigen Betriebsstandort nicht wirtschaftlich umsetzen.

Nach eingehender Standortanalyse hat sich das Unternehmen zum Bau eines neuen Lager- und Logistikzentrums in Wesseling entschieden. Ausschlaggebend war dabei die günstigere geographische Lage und die bessere Verkehrsanbindung. Der Neubau ermöglicht zudem eine geeignete Grundrissgestaltung, um so die betriebsinternen Abläufe zu verbessern. Die Verwendung zeitgemäßer Technologien beim Anlagenbau ist dabei notwendige Voraussetzung für die Verringerung des Energieverbrauchs und der betrieblichen Emissionen. Auch unter Umweltgesichtspunkten stellt damit der neue Betriebsstandort in Wesseling eine günstige Wahl dar.

Die Fruchthansa GmbH existiert seit 1968. Das mittelständische Familienunternehmen mit saisonabhängig 130 - 150 Mitarbeitern beschäftigt sich in erster Linie mit der Lagerung, Aufbereitung, Verpackung und Verteilung von frischem Obst und Gemüse (u.a. Bananenreiferei). Vom Standort Köln aus werden Kunden im Umkreis von ca. 150 km bedient. Das Unternehmen verfügt darüberhinaus auch über eine Umschlaganlage in Rotterdam, von der aus Kunden in ganz Deutschland und europaweit beliefert werden.

Gewerbe- und Industriestandort Eichholz

Seit 1995 ist es das Ziel der Stadt Wesseling, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Eichholz weitere Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Urfelder Straße zu schaffen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1995 wurde diese Entwicklung eingeleitet und unter veränderten Rahmenbedingungen im Jahre 2002 mit der parallelen Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4/103 „Eichholz Süd“ fortgeführt. Die Entwicklung der Gewerbefläche konnte bislang aufgrund der zurückgegangenen Gewerbeflächennachfrage nicht in Angriff genommen werden.

Die Stadt Wesseling nimmt nun den Ansiedlungswunsch der Fruchthansa GmbH zum Anlass, einen ersten Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „Gewerbe-/Industriepark Eichholz - Süd“ zu verwirklichen. Das Vorhaben fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein und steht im Einklang mit der vorgenannten Zielsetzung einer schrittweisen Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes.

Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung der Fruchthansa GmbH in Wesseling geschaffen werden. Die Planungsziele im Einzelnen:

- schrittweise Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Eichholz im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Wesseling,
- Gewerbeansiedlung auf dafür besonders geeigneten Flächen (verkehrsgünstige Lage, ausreichender Abstand zur Wohnbebauung, Nutzung bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelasteter Flächen, geringer Eingriff in Natur und Landschaft),
- bessere Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur,
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen, Ausweitung und langfristige Sicherung eines vielschichtigen Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet Wesseling.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele erforderlich.

2. Bestand, Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Wesseling, südlich der Urfelder Straße.

- unmittelbar östlich des Plangebiets, lediglich durch einen schmalen Wirtschaftsweg getrennt, liegt die Autobahn A 555,
- im Süden und Westen ist das Gelände von landwirtschaftlichen Flächen umgeben,
- nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Eichholz mit ca. 20 mittelständischen Unternehmen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise (tw) im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Stand Februar 2007)
Urfeld	19	58	Landwirtschaftlich genutzte Fläche; Acker
"	"	110	"
"	"	113	"
"	"	116	"
"	"	119	"
"	"	122	"
"	"	125	"
"	"	130	"
"	"	152 tw	Asphaltierter Wirtschaftsweg an der Urfelder Straße (westl. Teil)
"	"	236 tw	Unbefestigter Wirtschaftsweg an der Urfelder Straße (östl. Teil)
"	"	255 tw	Asphaltierter Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes
"	"	487 tw	Urfelder Straße, Böschung, separater Rad-/Gehweg, Straßenbäume

2.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der weiteren Umgebung

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Erdbeeren, Folientunnel, Bewässerungsanlagen). Die Flurstücke 58 - 130 (s.o.) werden von umliegenden Wirtschaftswegen aus erschlossen. Der asphaltierte Weg im Westen des Plangebietes (Fl.St.Nr. 255) ist direkt an die Urfelder Straße angeschlossen und dient auch als Haupteinfahrt für sämtliche Ackerflächen weiter südlich. Die anderen Wirtschaftswegen im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sind nicht befestigt (Grünweg) und dienen zur Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich die sechsspurige Autobahn A 555 niveaugleich an. Schallschutteinrichtungen sind nicht vorhanden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist in dem betrachteten Abschnitt nicht begrenzt. Von der Autobahn geht eine enorme Lärmbelastung aus.

Parallel zur Autobahn verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überregionale Versorgungsleitungen (Ferngasleitung Nr. 79 der E.ON Ruhrgas AG, DN 800; Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 3/23 der E.ON Ruhrgas AG 7 Thyssengas GmbH, DN 300).

Die weitere Umgebung

Im Westen und Süden schließen sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen wird die offene Agrarlandschaft durch den Park des Bildungszentrums Schloss Eichholz der Konrad-Adenauer-Stiftung begrenzt. Die Straßenbäume entlang der L192 sowie die hofnahen Freiflächen der landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich beleben die Kulturlandschaft.

Weiter südlich, an der Stadtgrenze zu Bornheim, liegt die Konzentrationszone für Windenergieanlagen „Urfeld - Domhüllenweg“. Gegenwärtig sind dort zwei ca. 130 m hohe Windenergieanlagen vorhanden. In diesem Bereich verlaufen auch drei Hochspannungsfreileitungen der RWE Energie (110, 220, 380 KV).

Nördlich der Urfelder Straße befindet sich das Gewerbegebiet Eichholz, das an zwei Stellen an die Urfelder Straße angeschlossen ist (Widdiger Straße, Herseler Straße). Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen und vermarktet. Es haben sich ca. 20 mittelständische Unternehmen u.a. aus folgenden Branchen angesiedelt:

- Baugewerbe (Bedachungen, Baumaschinen, Schreinerei, Schlosserei, Heizung u. Sanitär),
- Kunststofftechnologie, Kunststoffvertrieb, Textilien,
- Maschinenbau und KFZ (Flurförderfahrzeuge, Reifen, Motorrad, Wohnmobile),
- diverse, z.B. Großhandel für Schumacher- u. Schuhbedarf, Rohrleitungsbau, Druckerei, Gebäudereinigung, Wasseraufbereitung, Energietechnik, Werbeagentur.

Als Besonderheit ist die aufbereitete archäologische Fundstelle „Villa Rustica“ innerhalb des Gewerbegebietes zu erwähnen (Keller und gesicherte Fundamentierung, Teilrekonstruktion).

Unmittelbar östlich der Autobahn befindet sich das Vereinsgelände eines Schäferhundevereins (Vereinsheim, Trainingsgelände) sowie eine ehemalige Kiessandabgrabung mit ausgedehnten Brachen und Wasserflächen. Der Teich unmittelbar südlich der Urfelder Straße wird vom Angelsportverein Früh-Auf-Wesseling 1960 e.V. genutzt.

Ca. 170 m nordöstlich des Plangebiets liegt das Neubaugebiet „Auf dem Radacker“, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4/77 A „Auf dem Radacker“ seit 2002 schrittweise besiedelt wird (Einfamilienhäuser).

2.3 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Urfelder Straße (Gemeindestraße, zwei Fahrtrichtungsspuren, ca. 7 m Fahrbahnbreite, 50 km/h, separater ca. 2,25 m breiter Rad-/Gehweg auf der Südseite, Straßenbeleuchtung). Die Urfelder Straße ist östlich der Herseler Straße in Richtung Urfeld für LKW gesperrt. Damit soll verhindert werden, dass LKW aus dem Gewerbegebiet Eichholz die in Teilen verkehrsberuhigte Ortslage Urfeld in Richtung L 300 befahren.

Das Plangebiet ist über die Urfelder Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden (L190 und L192 ca. 450 m westlich) ohne dass dadurch Wohngebiete belastet werden. Die Autobahnanschlussstelle Wesseling (A 555) befindet sich ca. 700 m nordwestlich. Die vorhandenen Straßen und Einmündungen verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen projektbedingten Verkehr aufnehmen zu können.

Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Urfeld Herseler Straße“ der Linie 721 (Urfeld – Wesseling Stadtbahn). Die Haltestelle Urfeld der Stadtbahnlinie 16 liegt etwa 1 km östlich des Plangebietes und kann bequem auf sicheren Rad-/Gehwegen entlang der Urfelder Straße erreicht werden. Der asphaltierte Wirtschaftsweg ist als überregionaler Radweg im Rahmen der Regionale 2010 gekennzeichnet (Erlebnisroute Rheinlandschaft).

Stadttechnik, vorhandene Leitungstrassen

Das Plangebiet kann aus vorhandenen Versorgungsleitungen in der Urfelder Straße mit Wasser (DN 300, DN 500), elektrischer Energie und Gas (GVG, Erdgasleitung DN 250) versorgt werden. Die

Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Weiter liegen im Einmündungsbereich Urfelder Straße/Herseler Straße Versorgungsleitungen der ish GmbH. Entlang der Urfelder Straße verlaufen Straßenbeleuchtungskabel.

Parallel zur Autobahn (A 555) verlaufen Versorgungstrassen der Thyssengas und der e-on sowie ein Mittelspannungskabel der Rheinenergie. Im nördlichen Randbereich der Urfelder Straße liegt ein Abwasserkanal DN 1000 bzw. DN 2400 der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling, der das Mischwasser aus dem vorhandenen Gewerbegebiet Eichholz in östlicher Richtung, die Autobahn unterquerend Richtung Ortslage Urfeld und weiter zur Kläranlage Urfeld hin ableitet.

2.4 Natur und Landschaft, ökologische Ausgangslage

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft siehe Teil B, Umweltbericht

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Bis auf die Ackerfrüchte und kleinere Wiesenstreifen entlang der Wirtschaftswege ist das Gelände praktisch vegetationsfrei. Die Böschung beidseits der Urfelder Straße (Autobahnunterführung) ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Weiter westlich wurde vor wenigen Jahren eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt. Erst im weiteren Umfeld des Plangebietes sind mit dem Wald um Gut Eichholz größere Gehölzbestände vorhanden. Östlich liegt, durch die 6-streifige Autobahn abgetrennt, ein ehemaliges Abgrabungsgebiet, das als gut strukturierter vielfältiger Lebensraum gelten kann.

Schutzgebiete

Da Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Eichholz“ (temporäres Landschaftsschutzgebiet gemäß Nr. 2.2.29 des Landschaftsplanes Nr. 8 des Rhein-Erft-Kreises). In einigem Abstand liegen um Gut Eichholz und an einem Anwesen an der westlich gelegenen Kreuzung sowie mit einem Feldgehölz geschützten Landschaftsbestandteile vor. Andere fachgesetzliche Schutzgebiete sind nicht festgesetzt. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind erst in großem Abstand zum Plangebiet am Rhein oder in der Ville ausgewiesen. Keine der Flächen im Umkreis von 500 m ist als bedeutsamer Lebensraum im Biotopkataster NW registriert. Ebenfalls kann sicher ausgeschlossen werden, dass geschützte Biotope im Sinne des § 62 LGNW im Plangebiet vorkommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Folientunnel) und Struktur des Plangebietes sowie der Vorbelastung durch die Autobahn ergeben sich keine Hinweise auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten in der Vorhabenfläche.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die intensiv genutzten Ackerflächen, die leistungsfähigen Verkehrsstrassen und die großmaßstäblichen Bauten des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Eichholz geprägt. Weiter südlich befinden sich zudem Hochspannungsfreileitungen und Windkraftanlagen. Positive Elemente sind die prägenden raumbegrenzenden Gehölzbestände an Gut Eichholz und die Baumreihen entlang der umgebenden Straßen, sowie Feldgehölze und Bestände im westlichen Teil des Raumes.

Boden, Wasser

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um örtlich verbreitet vorkommende Braunerden bzw. Parabraunerden, z.T. pseudovergleyt. Diese Böden weisen eine meist hohe Ertragsfähigkeit und ebenso eine Empfindlichkeit gegenüber Bodendruck sowie eine Neigung zu Bodenverdichtungen und Staunässe auf. Die Böden lagern über Sanden und Kiesen der Niederterrasse, die sich durch hohe Durchlässigkeit auszeichnen. Nordöstlich der A 555, etwa 100 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie der UK Wesseling aus dem Jahre 1964 (Nr. 51080110). Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser steht ca. 15 m unter Flur an. Die Fließrichtung ist bedingt durch die Lage zum Rhein und Grundwasserentnahmen, nach Norden gerichtet. Die Vorhabenfläche liegt abseits der Wasserschutzgebiete in der Rheinebene.

Klima

Die Bedeutung der Fläche für Klima und Lufthygiene ist allgemeiner Art. So trägt die Fläche keine Strukturen, die in besonderem Maße klimawirksam sind (z.B. Gehölzbestände) oder eine besondere Schutzfunktion haben. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit nächtlicher Kaltluftentstehung zu rechnen. Die nördlich angrenzenden Gehölzbestände entlang der Urfelder Straße tragen zur Immissionsminderung und Frischluftproduktion bei.

Aufgrund der angrenzenden Autobahn liegt eine Belastung der Randzonen durch Lärm und Schadstoffe durch den Kfz-Verkehr vor. Belastungen von der nördlich liegenden Urfelder Straße sind eher von untergeordneter Bedeutung.

Land- und Forstwirtschaft, Bodenschätze

Die vorhandenen Ackerflächen haben aufgrund der hochwertigen und ertragreichen Böden, der klimatisch begünstigten Lage und der Nähe zum Verbraucher eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft (Intensivkulturen). Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen. Abbau oberflächennaher Bodenschätze (z.B. Sand, Kies) ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Baudenkmale, Bodendenkmale, Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder sonstigen erhaltenswerte Gebäude.

Im Stadtgebiet Wesseling ist grundsätzlich aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der fruchtbaren Böden an vielen Stellen mit vor- und frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Nördlich der Urfelder Straße befindet sich die aufbereitete Fundstelle „Villa Rustica“ (Keller und gesicherte Fundamentierung, Teilrekonstruktion). Südlich des Plangebietes sind ebenfalls zwei Reste von Siedlungsstellen bekannt, die durch vorgeschichtliche Scherben nachgewiesen wurden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege eine qualifizierte archäologische Prospektion durchgeführt. Dabei traten verschiedene vorgeschichtliche (Keramikscherven, Feuerstein) sowie römische und mittelalterliche Funde zu Tage. Nach Einschätzung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist der südliche Teil des Plangebietes als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NW einzustufen.

2.5 Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzung

Die Stadt Wesseling hat bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Flächennutzungsplanung diesen Standort als besonders geeignet zur weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben erkannt und entsprechende Bauleitplanungen vorbereitet. Insbesondere die günstige Verkehrsanbindung, die ausreichenden Abstände zur Wohnbebauung und die geringe ökologische Bedeutung des Geländes sprechen für eine Inanspruchnahme dieser Flächen.

3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen

Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt (GIB). Hier sollen vordringlich solche Betriebe angesiedelt werden, die wegen ihres großen Flächenbedarfs oder ihrer Emissionen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können.

Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe indem er die Ansiedlung eines Großhandelsunternehmens vorbereitet, das schon aufgrund seiner gewerblichen Emissionen nicht in der Nähe bestehender Wohnnutzungen angesiedelt werden kann (LKW- Verkehr, Betriebszeiten). Der weiter südlich anschließende Freiraum an der Stadtgrenze zu Bornheim ist als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung“ sowie überlagernd als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Diese Flächen außerhalb des GIB werden durch die Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Rat der Stadt Wesseling hat im Jahre 1995 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der Urfelder Straße, zwischen der L192 und der A 555 beschlossen. Ziel der 36. Änderung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 35 ha großen „Gewerbe-/Industrieparks Eichholz-Süd“ im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Eichholz. Die Stadt Wesseling hat ihre mit der 36. FNP-Änderung verfolgten Planungsziele in die seinerzeit eingeleiteten Verfahren zur Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes sowie zur 8. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ eingebracht. Die Anregungen sind im Rahmen dieser Planverfahren berücksichtigt worden (s.o. GIB). Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 7.6.1995 bestätigt, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Aufgrund veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden, das Verfahren ruht seitdem.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit der Kennzeichnung „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Der Bereich um die Konrad-Adenauer-Stiftung (ca. 500 m westlich) ist als Waldfläche, das ehemalige Kiesabbaugebiet östlich der A 555 als Waldfläche, überlagert mit der Kennzeichnung „Abgrabungsfläche“ dargestellt. Östlich des Plangebietes ist parallel zur Autobahn eine unterirdische Leitungstrasse dargestellt. Weiter im Süden befindet sich die Konzentrationszone für Windenergieanlagen „Urfeld – Domhüllenweg“. Weiter westlich verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr.

52. Änderung des Flächennutzungsplanes, Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (52. FNP-Änderung). Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Die geplante FNP-Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“.

Die Bezirksregierung Köln hat gemäß § 32 Landesplanungsgesetz NRW mit Schreiben vom 07.08.07 bestätigt, dass die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Bebauungsplan Nr. 4/103 „Gewerbe-/Industriepark Eichholz-Süd“, Gesamtkonzept für ein 35 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat im Jahre 2002 parallel zur 36. Änderung des FNP die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/103 „Gewerbe-/ Industriepark Eichholz-Süd“ für den Bereich südlich der Urfelder Straße zwischen der L 192 und der A 555 beschlossen (Gesamtkonzept). Aufgrund veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden, das Verfahren ruht seitdem. Der aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ konkretisiert die ursprüngliche Planungsabsicht für einen Teilbereich (ca. 2,8 ha, entspricht etwa 10 % der Gesamtfläche des geplanten Gewerbe- und Industrieparks).

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Benachbarte Bebauungspläne

Nördlich der Urfelder Straße schließt sich der Geltungsbereich des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/79 „BAB, Urfelder Straße, Siebengebirgsstraße“ an. Der Bebauungsplan setzt nördlich des Plangebietes ein „Gewerbegebiet Zone 2“ fest, in dem Anlagen und Betriebe der Ab-

standsklassen I (1.500 m) – VI (200 m) der Abstandsliste vom 9.7.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die baulichen Anlagen dürfen bis zu drei Vollgeschosse aufweisen, die GRZ ist mit 0,8, die GFZ mit 2,0 festgesetzt. Unmittelbar nördlich der Urfelder Straße ist ein schmaler Streifen Straßenbegleitgrün festgesetzt, der u.a. zur Aufnahme einer Kanaltrasse dient. Parallel zu Autobahn ist eine 40 m tiefe Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen. Hier ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (Landschaftsschutzgebiet), in der eine unterirdische Versorgungsstrasse vorgesehen ist (Ferngasleitung).

170 m nordöstlich des Plangebiets schließt sich der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/77 A „Auf dem Radacker“ aus dem Jahr 2002 an. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde das bestehende Wohngebiet „Auf dem Radacker“ im Westen abgerundet. Ca. 34 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen sind hier vorgesehen. Die Besiedelung der Fläche schreitet voran. Der größte Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA), die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt (GRZ = 0,4, offene Bauweise).

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ (8. Änderung, rechtskräftig seit dem 5.12.2006) des Rhein-Erft-Kreises.

Der Landschaftsplan enthält für die im GEP/Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellten Flächen südlich der Urfelder Straße die Festsetzung „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ (Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes 2.2-29 Eichholz) mit der Rechtsfolge, dass nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ die Landschaftsschutzfestsetzung für den Geltungsbereich außer Kraft tritt (§ 29 Landschaftsgesetz NRW).

Die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises hat mit Schreiben vom 10.12.2007 dem Antrag der Stadt Wesseling auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 34 Abs. 2 Landschaftsgesetz NRW stattgegeben (Befreiungsbescheid gemäß § 69 Landschaftsgesetz NRW).

Für den landwirtschaftlich genutzten Freiraum am südlichen Stadtrand von Wesseling ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Hierfür ist u.a. vorgesehen, südlich der Urfelder Straße eine Baumreihe aus Stiel-Eichen zu pflanzen (Pflege- und Entwicklungsmaßnahme 5.2-200). Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Für die benachbarten Bereiche der ehemaligen Kiessand- Abgrabung östlich der A 555 ist das Entwicklungsziel 3 „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ festgesetzt.

4. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 14.06.07 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ gemäß § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Planunterlagen lagen dazu vom 28.06.07 bis zum 03.08.07 im Rathaus der Stadt Wesseling zu jedermanns Einsicht aus. Am 10.07.07 fand im Ratssaal der Stadt Wesseling eine Informationsveranstaltung statt (Bürgerversammlung), bei der die Öffentlichkeit Gelegenheit hatte, die Planung kennenzulernen und Anregungen in das Verfahren einzubringen. Am 03.07.07 hatten die Bürger außerdem Gelegenheit, sich über die Grundzüge der Planung vor Ort zu informieren (Infomobil). Bis zum Ende der Beteiligungsfrist ging lediglich eine Stellungnahme von Bürgern ein.

Mit Schreiben vom 22.06.07 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist lagen insgesamt 18 Stellungnahmen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 17.01.08 die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 23.01.2008.

Mit Schreiben vom 28.01.2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist lagen insgesamt 11 Stellungnahmen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Die Offenlage wurde vom 31.01.2008 bis zum 04.03.2008 durchgeführt. Die Planunterlagen lagen dazu im Rathaus der Stadt Wesseling zu jedermanns Einsicht aus. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist lagen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

5. Planung

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Vorhabenträgerin im Sinne des BauGB ist die Fruchthansa GmbH mit Sitz in Köln.

Baustruktur und Nutzung

Auf dem ca. 2,7 ha großen Betriebsgelände soll ein kompaktes zweigeschossiges Gebäude mit ca. 10.000 m² Grundfläche entstehen. In diesem Logistikzentrum werden die verschiedenen Betriebsteile (Verwaltung, Kühlhaus, Büros, Sozialräume, Fruchtwarenlager, Packbereich etc) unter einem Dach vereint. Das geplante Gebäude wird wie folgt genutzt:

- EG Haupteingang, Kundenzugang im Nordwesten, Weinkontor, Büros und Sozialräume, Kühlräume, Lagerflächen, Kommissionierung, Packerei, Verladestationen, Verladerampen, Personaleingang im Westen, Büros und Sozialräume, Müllstation im Süden.

- 1.OG Büros an der Westfassade des Gebäudes, Empfang, Besprechung, Schulung, Sozialräume, Küche, Teeküche, Vorratsräume, Umkleide- und Pausenräume, Ruheräume, Archiv, Weinlager, Bananenreiferei, Lager, Maschinenräume.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Herzstück der Anlage - der Kommissionierungsbereich - wird eingerahmt durch den An- bzw. Auslieferungsbereich, der im OG die notwendigen Büroflächen aufnimmt. Zur Urfelder Straße und zur Autobahn hin sind Kühlhäuser als sog. Satelliten angedockt und ermöglichen so eine kompakte Gebäudestruktur mit kurzen Verkehrswegen.

Das Erdgeschossniveau (OKFFB EG = 55,75 m üNN) wird etwa einen halben Meter über dem Geländeniveau liegen (ca. 55,30 m üNN), so dass z.B. die Absenkungen für die LKW An- und Auslieferungsbereiche deutlich reduziert ausgeführt werden können. Die einzelnen Gebäudeteile werden eine maximale Höhe von ca. 11 m aufweisen (OK Attika = 66,38 m üNN).

Als Entree ist der 11 m hohe Verwaltungsturm auf der Spitze des Gebäudes in Richtung Erschließung angeordnet. Dieser Verwaltungsturm ist das „Gesicht“ des Gebäudes und bietet den ersten Eindruck. Großzügig verglaste Fassadenflächen bestimmen die Architektur. Die zur Autobahn gewandten Kühlhäuser dagegen sind geschlossene, introvertierte Baukörper mit einer Höhe von 11 m und einer metallischen Fassade, die farblich abgesetzt wird.

Die Organisation des Ablaufs auf dem Grundstück und die innere Struktur des Gebäudes tragen der geforderten Abschottung zu dem jenseits der Autobahn liegenden Wohngebiet Rechnung. Das Gebäude ist außerdem so konzipiert, dass in Richtung Süden eine Erweiterung jederzeit möglich ist, ohne die inneren Abläufe grundlegend zu verändern.

Die Firma Fruchthansa arbeitet in drei Schichten. In der personalstärksten Schicht ist mit 80 - 90 Mitarbeitern zu rechnen, die überwiegend mit dem eigenen PKW ankommen. Das Gelände wird saisonabhängig von ca. 60 LKW täglich angefahren.

Außenanlagen und Begrünung

Das geplante Gebäude ist im Norden, Westen und Süden von befestigten Freiflächen umgeben. Die Flächen dienen in erster Linie als Bewegungs-, Park- und Rangierfläche für LKW. Unmittelbar am Gebäude bzw. an den Rändern des Betriebsgeländes sind außerdem 66 PKW- Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt 1, nahe der Urfelder Straße ist eine Trafostation geplant. Östlich des geplanten Gebäudes befindet sich die Feuerwehrumfahrt und 10 zusätzliche PKW Stellplätze.

Im grünordnerischen Konzept werden die Erfordernisse aus der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie städtebauliche und gestalterische Anforderungen zusammengeführt. Das Grünkonzept zielt zunächst auf eine wirksame Eingrünung des Geländes. Dabei lassen sich zwei Teilbereiche unterscheiden, die nach unterschiedlichen Kriterien bepflanzt werden sollen.

Im Norden und Osten ist eine flächige, naturnahe Eingrünung des Betriebsgeländes mit dichten Gehölzpflanzungen vorgesehen, die sich gestalterisch an der dicht bewachsenen Straßenböschung an der Urfelder Straße orientiert und die u.a. das geplante Gebäude von dem unwirtlichen Verkehrsraum an der Autobahn abschirmt. Dabei sind die Schutzstreifen der vorhandenen unterirdischen Leitungen zu beachten. Im Süden und Westen wird dagegen eine zurückhaltende Randbegrünung aus Wiesenstreifen und Baumreihen bevorzugt, die den Gewerbegebietscharakter unterstreicht und lediglich die Grenzen des Betriebsgeländes markiert. Langfristig ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden Flächen voranschreiten wird. Hier wäre also eine gestalterisch wirksame Randbegrünung wie zur freien Landschaft fehl am Platz.

Die konkrete Ausgestaltung der Pflanzflächen soll unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen so erfolgen, dass möglichst in großem Umfang der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Betriebsgeländes erfolgen kann. Dadurch gelingt es, bei einer Flächeninanspruchnahme von ca. 3 ha den tatsächlichen externen Ausgleichsbedarf auf ca. 850 m² zu beschränken.

Um den hohen hygienischen Anforderungen beim Umgang mit frischen Lebensmitteln zu genügen, ist eine Begrünung direkt an oder auf Gebäuden nicht möglich (Dach-, Fassadenbegrünung).

Schließlich sind auch die beiden großen begrünten Versickerungsbecken als Teil des Grünkonzeptes anzusehen, auch wenn hier aus wasserwirtschaftlichen Gründen keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden können.

Verkehrerschließung

Das geplante Logistikzentrum liegt unmittelbar südlich der Urfelder Straße und wird etwa 60 m östlich der Herseler Straße von dort aus erschlossen. Zur Anbindung des Betriebsgeländes an die Urfelder Straße wird eine neue ca. 140 m lange öffentliche Erschließungsstraße im Verlauf des Nord-Süd gerichteten asphaltierten Wirtschaftsweges geschaffen. Die Anbindung erfolgt rechtwinklig an die Urfelder Straße.

Die geplante Anbindung ist als vorläufige Erschließungsmaßnahme bis zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes südlich der Urfelder Straße anzusehen (Provisorium). In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der benachbarten Flächen ist auch ein späterer Rückbau der Anbindung bzw. die Umwandlung in eine private Gewerbefläche vorstellbar.

Die Urfelder Straße senkt sich in diesem Abschnitt von der normalen Geländehöhe (ca. 55 m üNN) langsam bis zur weiter östlich gelegenen Autobahnunterführung ab (ca. 50 m üNN). Zwischen dem Plangebiet und der Urfelder Straße befindet sich eine begrünte Böschung.

Durch die geplante Verbreiterung des vorhandenen Wirtschaftsweges (ca. 6,5 m Fahrbahnbreite, zzgl. Bankett oder Schrammbord, ggf. Böschungen) und den geringfügigen Höhenunterschied zwischen der Ackerfläche (ca. 55,50 m üNN) und der Urfelder Straße (ca. 54,80 m üNN) sind verschiedene Anpassungsmaßnahmen erforderlich (Berücksichtigung des vorhandenen Rad-/Gehweges, ggf. Rückbau oder Anpassung der verbleibenden Restfläche des Wirtschaftsweges westlich der geplanten Einmündung, gesicherte Erschließung der anliegenden Ackerflächen etc.). Eine Linksabbiegespur auf der Urfelder Straße ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Das Betriebsgelände wird über zwei Zufahrten an die neue Erschließungsstraße angebunden, um ausreichend Stau- und Bewegungsraum auch zu Spitzenzeiten bereitzustellen. Um die Lärmbelastung in den benachbarten Wohngebieten zu verringern, wird nachts nur die südliche, d.h. weiter von den Wohnungen entfernt liegende Betriebszufahrt genutzt. Die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Betriebsgrundstück angeordnet. Für die Feuerwehr stehen ausreichende Bewegungs- und Aufstellflächen rund um das Gebäude zur Verfügung.

Schmutzwasser und Regenwasser aus dem Betriebsgelände

Ohne den Ergebnissen einer Feinabstimmung mit den zuständigen Behörden im Zuge der Baugenehmigung bzw. der wasserrechtlichen Erlaubnis vorzugreifen, wird folgendes dreigliedriges Entwässerungskonzept verfolgt:

a) Das Schmutzwasser aus dem Gebäude (z.B. sanitäre Anlagen) und aus dem geplanten Regenklärbecken sowie das verschmutzte Niederschlagswasser aus den tieferliegenden Anlieferbereichen (Verladerampen, ca. 2.863 m²) wird über einen privaten Hausanschluss DN 300/400 der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Urfelder Straße zugeführt (DN 1000/2400). Außerdem muss ein kleiner Teil der befestigten Außenanlagen im Eingangsbereich ebenfalls der Mischwasserkanalisation zugeführt werden, da dieser Abschnitt zu tief liegt, um noch das Versickerungsbecken erreichen zu können (a. 222 m²). Betriebliches Abwasser in nennenswerten Mengen fällt im üblichen Betriebsablauf nicht an. Der erforderliche Stichkanal wird dazu voraussichtlich im Zuge der geplanten Erschließungsstraße verlegt, um nicht erneut die begrünte Böschung in Anspruch zu nehmen.

b) Verschmutztes Oberflächenwasser von den sonstigen befestigten Außenanlagen, wie z.B. den intensiv genutzten Hof- und Verkehrsflächen (behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, ca. 6.150 m²) wird einem unterirdischen Regenklärbecken auf dem Betriebsgrundstück zugeführt und in einem Versickerungsbecken ortsnah in den Untergrund verbracht (über belebter Bodenzone).

c) Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von den Dachflächen (ca. 9.752 m²) kann direkt einem Versickerungsbecken auf dem Betriebsgelände zugeführt werden. Die Mitarbeiterstellplätze sollen mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt werden (Mulden-/Rigolen-Versickerung) bzw. entwässern wie die Feuerwehrezufahrt östlich des Gebäudes über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen.

Eine erste hydrogeologische Einschätzung hat ergeben, dass der anstehende Boden eine ortsnahe Versickerung zulässt (0,3 – 0,4 m Mutterboden, darunter 0,5 – 1,6 m Tallehm, darunter ca. 25 m Terrassenkies). Die Terrassenablagerungen in ca. 1,5 m Tiefe sind unterhalb ihrer schwach verlehnten Übergangszone gut wasserdurchlässig und für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich sehr gut geeignet ($k_f = 1,22 \times 10^{-4}$ m/s).

Die Einzelheiten des Entwässerungskonzeptes werden im Genehmigungsverfahren mit den einschlägigen Behörden abgestimmt.

Entwässerung der öffentlichen Straße

Die geplante öffentliche Straße (Provisorium) wird über ein geplantes Regenklärbecken an die privaten Versickerungsanlagen im Betriebsgelände angeschlossen. Der Erschließungsvertrag regelt die dazu erforderlichen technischen und juristischen Details. Erforderlich ist hier u.a. aber eine vertragliche Regelung über die Zuständigkeiten bei einem Unfall im öffentlichen Bereich, da die Erschließungsstraße neben der Andienung des Fruchthansa-Geländes auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Es ist beabsichtigt, einen Übergabeschacht zwischen der Erschließungsstraße und dem Firmengelände vorzusehen. Dieser Schacht sollte zum Schutz des geplanten Regenklärbeckens und des Versickerungsbeckens einen Absperrschieber erhalten. Ebenso ist die Unterhaltung der Erschließungsstraße zu regeln.

Energie

Das geplante Gebäude kann aus vorhandenen Leitungstrassen an der Urfelder Straße versorgt werden. Am Zugang zum Betriebsgelände wird eine Trafostation errichtet.

Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben entspricht in seinem Emissionsverhalten in etwa einer Spedition. Diese Anlagen sind im Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 in der Abstandsklasse V (Abstand 300 m) unter Lfd. Nr. 159 aufgeführt (Umschlag größerer Gütermengen). Die nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind im Nordwesten in der Wohnbebauung des BPL „Auf dem Radacker - BPL 4/77A“ in ca. 170 m Entfernung zu sehen. Aus diesem Grund ist ein gesonderter fachkundiger Nachweis zu

führen, dass keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb in der Nachbarschaft auftreten. Die Kriterien sind in der TA Lärm konkretisiert. Besondere Beachtung kommt dem empfindlicheren Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) zu, da hier auch nicht von einer vollständigen Verdeckung der Anlagen-geräusche durch die Verkehrsgeräusche der Autobahn ausgegangen werden kann.

Grundsätzlich stehen bei gewerblichen Anlagen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, die Emissionen auf ein verträgliches Maß zu verringern. Im vorliegenden Fall wurde ein umfassendes Immissionschutzkonzept erarbeitet, das im Wesentlichen auf folgenden Faktoren beruht:

a) planerische Maßnahmen:

- Anordnung des Gebäudes im Osten des Grundstückes, um auf diese Weise die eher ruhige und geschlossene Rückseite des Logistikzentrums nach Nordosten zu wenden (zur benachbarten Wohnbebauung). Orientierung der weniger emissionsträchtigen Nutzungen an der östlichen Gebäudeaußenseite. Hier befinden sich im EG lediglich Kühlräume und einzelne Büros. Im 1. OG orientieren sich ebenfalls Kühlräume und ein Maschinenraum zur Autobahn hin. Von den Außenanlagen östlich des Gebäudes gehen keine nennenswerten Emissionen aus (10 Stellplätze, Feuerwehrumfahrt),
- Abschirmung der emissionsträchtigen Anlieferbereiche (Verladerampen) und der stark befahrenen Außenanlagen im Westen des Grundstückes durch das geplante Gebäude. An der Westfassade befinden sich 17 Verladerampen (inkl. Müllstation). Im Norden sind zusätzliche 4 und im Süden 2 zusätzliche Verladerampen vorgesehen. Die meisten Mitarbeiterstellplätze liegen ebenfalls im Westen

b) betriebliche/organisatorische Maßnahmen:

- ausschließliche Nutzung der Zufahrt 2 im Südwesten des Plangebietes während der Nacht. Diese Zufahrt liegt weiter von der benachbarten Wohnbebauung entfernt und wird vollständig durch das geplante Gebäude abgeschirmt.
- Begrenzung der nächtlichen Bewegungshäufigkeiten von Fahrzeugen.

c) technische Vorkehrungen, z.B. Begrenzung der immissionswirksamen Lärmemissionen der notwendigen Kälte- und Klimatechnik.

Passive Schallschutzmaßnahmen am geplanten Gebäude stellen die gesunden Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes sicher.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden sämtliche An- und Abfahrten von LKW und Mitarbeiter PKW sowie verschiedene betriebliche Abläufe berücksichtigt (Lieferverkehr mit Wareneingang und -ausgang, Rangierverkehr, Containerwechsel, Betrieb der Papierpresse, Müllentsorgung, Mitarbeiterverkehr, außen am Gebäude liegende Kühl- und Klimaanlage etc.). Als maßgebliche Immissionsorte sind dabei die vorhandenen Wohnungen im ca. 170 m entfernten Wohngebiet „Auf dem Radacker“ (IO 1 - 4) sowie die im Gewerbegebiet nördlich der Urfelder Straße vorhandenen Betriebswohnungen (IO 5 und 6) zu beachten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden können. Tagsüber liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten deutlich mehr als 10 dB unter dem jeweiligen Richtwert und sind damit nicht immissionsrelevant. Nachts liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten selbst unter Berücksichtigung einer möglichen gewerblichen Vorbelastung mindestens 6 dB unter dem jeweiligen Richtwert.

Durch das geplante Gebäude wird der Straßenverkehrslärm von der Autobahn reflektiert. Dadurch kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Lärmbelastung der ca. 170 m entfernten Wohnbebauung Auf dem Radacker (ca. 0,2 dB). Diese minimale Zusatzbelastung kann vernachlässigt werden.

5.2 Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet analog § 8 BauNVO fest, in dem ausschließlich ein Obst- und Gemüsegroßhandel inkl. Reiferei, branchenspezifische Dienstleistungen und Logistik sowie in untergeordneten Flächenanteilen (bis 500 m² BGF) auch ein Weingroßhandel zulässig ist. Dies entspricht dem Nutzungsspektrum des geplanten Logistikzentrums. Der Ausschluss von Wohnnutzungen vermeidet Nutzungskonflikte, die bei einer Verzahnung von Wohnen und Gewerbe zu befürchten wären. Damit würde die Eignung des Plangebietes als Gewerbestandort in Frage gestellt. Einzelhandelsnutzung ist aufgrund der eingeschränkten Baugebietsdefinition grundsätzlich ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Obergrenzen wurden mit einem gewissen Mindestspielraum festgesetzt, um ausreichende bauliche Flexibilität zu gewährleisten, ohne nachbarliche Belange zu gefährden. Das Vorhaben hält die erforderlichen Abstandregelungen nach BauO NW ein (0,8 H). Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden. Diese Festsetzung eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrt, etc.). Daneben soll durch diese Festsetzung gezielt die Anordnung von Solaranlagen auf den Flachdächern ermöglicht werden.

Das ca. 20.000 m² große Baugebiet (GE*) kann vollständig versiegelt werden (Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen bis auf GRZ = 1,0). Die negativen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer vollständigen Versiegelung verbunden sind, werden durch die Festsetzung privater Grünflächen (ca. 6.600 m²) und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (ca. 850 m²). Das Niederschlagswasser auf dem Betriebsgelände und auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird nach geeigneter Vorreinigung überwiegend auf dem Gelände versickert. Schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind demnach nicht zu befürchten.

Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Anordnung des Baukörpers im Osten des Plangebietes gelingt es, die benachbarte Wohnbebauung „Auf dem Radacker“, die sich ca. 170 m nordöstlich des Plangebietes jenseits der Autobahn befindet, von den emissionsträchtigen Anlieferaktivitäten an der Westfassade des geplanten Logistikzentrums abzuschirmen.

Stellplätze und Garagen

Die Lage der Stellplätze auf dem Betriebsgelände wurde zeichnerisch festgelegt, um ausreichende Planungssicherheit für die schalltechnische Untersuchung zu schaffen.

Verkehrsflächen, Zufahrtbereiche

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird von der Urfelder Straße bis zur Zufahrt 2 auf einer Gesamtlänge von ca. 140 m im Interesse der Verkehrssicherheit aufgeweitet. Südlich der Zufahrt 2 wird der geplante Querschnitt wieder auf die vorhandene Breite zurückgeführt. Der Weg steht weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung. Der Weg ist auch Teil eines überregionalen Radwanderweges. Die geplante Anbindung ist als vorläufige Erschließungsmaßnahme bis zur Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes südlich der Urfelder Straße anzusehen (Provisorium). In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der benachbarten Flächen ist auch ein späterer Rückbau der Anbindung bzw. die Umwandlung in eine private Gewerbefläche vorstellbar. Die Lage der Zufahrtbereiche 1 (Nord) und 2 (Süd) wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit mit ausreichendem Abstand von der Urfelder Straße festgesetzt. Die Lage ist auch entscheidend für die Immissions-schutz-betrachtung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

Östlich der Einmündung an der Urfelder Straße wurde der vorhandene unbefestigte Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der Wirtschaftsweg dient zum Unterhalt der Straßenböschung und kann darüberhinaus von der Landwirtschaft genutzt werden. Der asphaltierte Wirtschaftsweg westlich der Einmündung wird dagegen zur Erschließung der anliegenden Ackerflächen nicht mehr gebraucht und deshalb als öffentliche Grünfläche überplant.

Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken, bzw. auszugleichen sind. Die Eingriffsfolgen können durch Maßnahmen im Plangebiet allein nicht vollständig ausgeglichen werden. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ökokontoflächen der Stadt Wesseling durchgeführt. Dazu sollen als Teilfläche einer größeren Maßnahme ca. 850 m² landwirtschaftliche Flächen aufgeforstet werden, die sich aufgrund ihrer Lage innerhalb der Wasserschutzzone II nur bedingt zur Bewirtschaftung eignen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen im gleichen Maße der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung, der Verbesserung des Arbeitsumfeldes und der Einfügung des geplanten Gewerbegebietes in die umgebende Kulturlandschaft.

Die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der geplanten Versiegelung einhergehen, werden dadurch teilweise ausgeglichen (Verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft, Verschattung der Freiflächen, etc.). Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Regenwasserbewirtschaftung

Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers werden negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden, die regelmäßig mit einer großflächigen Versiegelung einhergehen. Daneben dient die Festsetzung der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und trägt zum Hochwasserschutz bei.

Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedung des Betriebsgeländes wird in Kombination mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine verträgliche Einordnung in die umgebende Kulturlandschaft gewährleistet.

Nutzungsbeschränkung für die Zufahrt 1

Die nördlich gelegene Zufahrt 1 darf nur tagsüber zur Erschließung des Betriebsgeländes benutzt werden. Nachts steht dafür nur die Zufahrt 2 zur Verfügung, die weiter von der benachbarten Wohnbebauung entfernt liegt und vollständig durch das geplante Gebäude abgeschirmt wird. Die Festsetzung dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm.

5.3 Städtebauliche Auswirkungen

Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch gewerbliche Emissionen

Die Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kommt zu dem Ergebnis, dass alle einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen eingehalten werden können. Tagsüber liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten deutlich mehr als 10 dB unter dem jeweiligen Richtwert und sind damit nicht immissionsrelevant. Nachts liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten selbst unter Berücksichtigung einer

möglichen gewerblichen Vorbelastung mindestens 6 dB unter dem jeweiligen Richtwert. Als maßgebliche Immissionsorte sind dabei die vorhandenen Wohnungen im ca. 170 m entfernten Wohngebiet „Auf dem Radacker“ (IO 1 - 4) sowie die im Gewerbegebiet nördlich der Urfelder Straße vorhandenen Betriebswohnungen (IO 5 und 6) zu beachten.

Das bedeutet nun im Ergebnis selbstverständlich nicht, dass die gewerblichen Aktivitäten auf dem geplanten Logistikzentrum überhaupt nicht in den angrenzenden Wohngebieten wahrgenommen werden könnten (soweit dies angesichts des Autobahnlärms möglich ist). Die noch wahrnehmbaren Geräusche liegen jedoch weit unter der Schwelle, die in den einschlägigen Regelwerken als zumutbar angesehen wird. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen durch den zu erwartenden Gewerbelärm ist damit ausgeschlossen. Das Gutachten verfügt aufgrund der gesicherten Datenbasis über eine hohe Prognosesicherheit.

Sonstige gewerbliche Emissionen wie z.B. Staubentwicklung, Erschütterung, Luftschadstoffbelastung etc. sind bei dem Vorhaben nicht zu befürchten.

Durch das geplante Gebäude verändern sich die Ausbreitungsbedingungen des Schalls im Untersuchungsgebiet. Insbesondere der Straßenverkehrslärm, der von der stark befahrenen Autobahn A 555 ausgeht, wird von der Ostfassade des geplanten Gebäudes teilweise reflektiert und belastet so zusätzlich auch das ca. 170 m weiter östlich gelegene Wohngebiet Auf dem Radacker. Die schalltechnische Untersuchung ist auch dieser Fragestellung nachgegangen und kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Reflektion der Mittelungslärmpegel am Immissionsort maximal um 0,2 dB erhöhen wird. Dies ist nach Auffassung des Gutachters vernachlässigbar. Eine unzumutbare Belastung der benachbarten Wohnbebauung kann demnach ausgeschlossen werden.

Zunahme des Straßenverkehrs

Das Plangebiet ist über die Urfelder Straße an das überregionale Verkehrswegenetz angebunden (L190 und L192 ca. 450 m westlich) ohne dass dadurch Wohngebiete belastet werden. Die Autobahnanschlussstelle Wesseling (A 555) befindet sich ca. 700 m nordwestlich. Die vorhandenen Straßen und Einmündungen verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen projektbedingten Verkehr aufnehmen zu können.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in erster Linie durch eine möglichst kompakte Gebäude- und Außenanlagenplanung begrenzt. Die geplanten Versickerungsanlagen dienen dem Schutz des Grundwassers. Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen begrenzen evtl. schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die geplante Ansiedlung eines Unternehmens mit ca. 130 - 150 Mitarbeitern verbessert sich das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot in Wesseling.

Durch die geplante Gewerbeansiedlung werden der Landwirtschaft insgesamt 3 ha Fläche entzogen. Der grundsätzliche Konflikt zwischen den konkurrierenden Freiraumansprüchen Gewerbe und Landwirtschaft wurde auf der Ebene des Regionalplanes ausgetragen und mit der Darstellung eines „Gewerbe- und Industriebereiches“ (GIB) zugunsten einer gewerblich orientierten Entwicklung entschieden. Die Stadt Wesseling leitet nun durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die entsprechenden planerischen Schritte auf kommunaler Ebene ein.

Angesichts der besonderen Eignung dieses Standortes für zusätzliche gewerbliche Ansiedlungen (Nähe zur Autobahn, ausreichender Abstand zur Wohnbebauung, geringer Eingriff in Natur und Landschaft, Nutzung bereits stark vorbelasteter Bereiche etc.), stellt die Stadt Wesseling in diesem Falle die Belange der Landwirtschaft zurück und hält an einem weiteren Ausbau der gewerblichen Nutzung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung fest.

Archäologie, Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion zahlreiche Funde aus verschiedenen Epochen gemacht. Nach Einschätzung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist der südliche Teil des Plangebietes, d.h. die ergrabene metallzeitliche Siedlungsstelle, als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NW einzustufen. Da die Durchführung der Baumaßnahme mit einer Zerstörung dieser Geschichtsquelle verbunden ist, sind die Auswirkungen der Planung als erheblich und nicht ausgleichbar anzusehen.

Die Stadt Wesseling hält dennoch an der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet fest und stellt in Übereinstimmung mit der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung (GIB) die Belange der Bodendenkmalpflege soweit zurück, wie es die Verwirklichung des Vorhabens verlangt.

Gründe des Denkmalschutzes stehen dem Vorhaben dann nicht entgegen, wenn das betroffene Bodendenkmal den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes NW entsprechend gesichert wird. Als Sicherungsmaßnahme wird in dem hier vorliegenden Fall die Sicherung als Sekundärquelle Bodendenkmal durch archäologische Ausgrabung und Dokumentation vorgegeben. Diese archäologische Maßnahme (Untersuchung, Bergung, Dokumentation) ist vom Bauträger zu veranlassen und zu finanzieren. Sie dient dem Ausgleich widerstreitender Interessen zwischen Vorhaben und Denkmalschutz.

Im Bebauungsplan wird der archäologische Fundplatz gekennzeichnet. Die Auflagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege werden als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen eingefügt.

5.4 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Flächengröße in m ²	%
<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u> davon	<u>29.272 m²</u>	<u>100 %</u>
<u>Gewerbegebiet</u> davon	<u>20.612 m²</u>	<u>70,4 %</u>
überbaubare Grundstücksfläche	12.550 m ²	
<u>öffentliche Straßenverkehrsfläche</u> davon	<u>1.801 m²</u>	<u>6,2 %</u>
neue Erschließungsstraße Wirtschaftsweg	1.711 m ² 90 m ²	
<u>Grünflächen</u> davon	<u>6.859 m²</u>	<u>23,4 %</u>
Öffentliche Grünfläche, ÖG1	302m ²	
Private Grünfläche PG1 - Randbegrünung	1.876 m ²	
Private Grünfläche PG2 - Randbegrünung	771 m ²	
Private Grünfläche PG 3 - Versickerungsbecken	1.979 m ²	
Private Grünfläche PG 4 - Leitungstrasse	1.931 m ²	

Plangebietsgröße laut CAD: 29.272 m², Fehler : 0 m²

6. Umsetzung der Planung, Durchführungsvertrag, Kosten für die Stadt Wesseling

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben fristgerecht umzusetzen. Sie schließt mit der Stadt Wesseling einen Durchführungsvertrag inkl. Erschließungsregelungen ab. Die Vorhabenträgerin sichert sich durch geeignete vertragliche Vereinbarungen die Verfügbarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Eine formelle Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich.

Die Vorhabenträgerin veranlasst alle erforderlichen Planungen, übernimmt die Planungskosten und stellt die Erschließungsanlagen her. Für die Stadt Wesseling entstehen keine Kosten.

Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt Wesseling einen Durchführungsvertrag ab, der u.a. folgende Inhalte haben wird:

- Durchführungsfristen (Beginn der Baumaßnahme, Fertigstellung),
- Erschließungsregelungen (Straße, Kanal, ggf. Rückbau der Anbindung an die Urfelder Straße),
- Einzelheiten zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Organisatorische Maßnahmen zum gewerblichen Immissionsschutz,
- Sicherheitsleistungen, Vertragserfüllungsbürgschaften etc.

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass bis zur Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus innerbetrieblichen Gründen ein formeller Wechsel des Vorhabenträgers erforderlich wird. Die Fruchthansa GmbH wird rechtzeitig den beabsichtigten Wechsel des Vorhabenträgers ankündigen und der Stadt Wesseling zur Entscheidung nach § 12 Abs. 5 BauGB vorlegen. Der neue Vorhabenträger wird ebenso wie die Fruchthansa GmbH bereit und in der Lage sein, das Vorhaben innerhalb der vorgegebenen Fristen planmäßig umzusetzen.

B Umweltbericht

erstellt durch Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt, Oktober 2007

0 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines ersten Scopingtermins am 11.04.07 hat die Stadt Wesseling die zu untersuchenden Umweltbelange zusammengestellt und die erforderlichen Gutachten festgelegt.

- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. allgemeine Angaben zur Umwelt,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Bodengutachten, hydrogeologischer Fachbeitrag

Die einzelnen Fachgutachten liegen vor, ihre Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat hier eine archäologische Prospektion gefordert, die Erkenntnisse über evtl. Bodendenkmale zu Tage fördern soll. Mittlerweile liegt die vom Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege geforderte archäologische Prospektion vor, die Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

1. Einleitung

Die Fruchthansa GmbH plant die Verlegung ihres Firmensitzes vom Kölner Großmarkt an den südlichen Stadtrand von Wesseling.

Die zu bebauende Fläche liegt in direktem Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Eichholz“ und erstreckt sich zwischen der Urfelder Straße im Norden, der L 192 im Westen und der Autobahn A 555 im Osten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbeortes „Eichholz“ nördlich der Urfelder Straße vorangetrieben werden. Er konkretisiert die ursprüngliche Planungsabsicht für einen Teilbereich (ca. 2,9 ha, entspricht etwa 10 % der Gesamtfläche) des geplanten „Gewerbe-/ Industrieparks Eichholz Süd“. Neben der Standortgunst verfügt das Gebiet über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat im Jahre 2002 parallel zur 36. Änderung des FNP die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/103 „Gewerbe-/ Industriepark Eichholz Süd“ für den Bereich südlich der Urfelder Straße zwischen der L 192 und der A 555 beschlossen (Gesamtkonzept). Aufgrund veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden. Das Verfahren ruht seitdem.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung und berücksichtigt die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB benannten Inhalte. Er beinhaltet im vorliegenden Fall die notwendigen Angaben bzw. Darstellungen zur Umweltprüfung und Abhandlung der Eingriffsregelung entsprechend § 6 LG NW, die für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich sind. Aufgrund der in Teilen gleichen Betrachtungsobjekte erfolgt die Erfassung des Bestandes der Umwelt und von Natur und Landschaft in einer Form, die den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bzw. des LG NW gerecht wird.

1.1 Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung der Fruchthansa GmbH in Wesseling geschaffen werden. Die Planungsziele im Einzelnen:

- schrittweise Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Eichholz im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Wesseling,
- Gewerbeansiedlung auf dafür besonders geeigneten Flächen (verkehrsgünstige Lage, ausreichender Abstand zur Wohnbebauung, Nutzung bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelasteter Flächen, geringer Eingriff in Natur und Landschaft),
- bessere Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur,
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen, Ausweitung und langfristige Sicherung eines vielschichtigen Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet Wesseling.

Der Bebauungsplan weist ein kompaktes Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 10.000 m² auf. Hier werden die verschiedenen Betriebsteile (Verwaltung, Kühlhaus, Büros, Sozialräume, Fruchtwarenlager, Packbereich etc.) unter einem Dach vereint. Die Gebäudeteile werden eine maximale Höhe von 11 m erreichen. Befestigte Freiflächen (Parkplätze, Bewegungs- und Rangierflächen) umgeben das geplante Gebäude im Norden, Westen und Süden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird über die Urfelder Straße sichergestellt, die wiederum an das überregionale Verkehrswegenetz angebunden ist. Zur Anbindung des Betriebsgeländes an die Urfelder Straße wird eine neue ca. 140 m lange Erschließungsstraße westlich des Geländes geschaffen. Das Betriebsgelände wird über zwei Zufahrten an die neue Erschließungsstraße angebunden. Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Betriebsgrundstück angeordnet. Die Firma Fruchthansa arbeitet in drei Schichten. In der personalstärksten Schicht ist mit 80 – 90 Mitarbeitern zu rechnen, die überwiegend mit dem eigenen PKW ankommen. Das Gelände wird saisonabhängig von ca. 60 LKW täglich angefahren.

Aus Gründen des Lärmschutzes sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude geplant, die gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes sicherstellen. Zur Regenrückhaltung sind auf dem Betriebsgelände zwei Versickerungsbecken in das Bebauungsplangebiet eingebunden. Umlaufende straßen- und wegparallele sowie gebietsinterne Grünflächen schaffen die Voraussetzung für die optische Einbindung bzw. Aufwertung der geplanten Bauflächen.

Es ist vorgesehen, das engere Betriebsgelände als eingeschränktes Gewerbegebiet analog § 8 BauNVO festzusetzen. Die verbleibenden Grünflächen und Versickerungsbecken sollen als private Grünflächen festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche im Verlauf des vorhandenen nord-süd verlaufenden Wirtschaftsweges. Detaillierte Beschreibungen der geplanten Festsetzungen können dem Kapitel 5 der Begründung entnommen werden (Teil A).

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 21.12.2006
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), geändert am 13.02.2007
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert am 10.05.2007
- Landschaftsgesetz (LG), zuletzt geändert 15.08.2007
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert am 09.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 10.05.2007
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG), zuletzt geändert am 14.12.2006
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert am 18.12.2006
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 12.10.2005
- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Stand 2006
- Flächennutzungsplan Stadt Wesseling (36. und 52. FNP-Änderung)
- Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“

Als planerische Vorgaben werden u.a. die Inhalte des Gebietsentwicklungsplanes (GEP), des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie des Landschaftsplanes (LP) betrachtet.

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln definiert für die in Anspruch genommene Fläche gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Hier sollen vordringlich solche Betriebe angesiedelt werden, die wegen ihres großen Flächenbedarfs oder ihrer Emissionen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe indem er die Ansiedlung eines Großhandelsunternehmens vorbereitet, das aufgrund seiner gewerblichen Emissionen nicht in der Nähe bestehender Wohnnutzungen angesiedelt werden kann (LKW- Verkehr, Betriebszeiten). Der sich weiter südlich anschließende Freiraum an der Stadtgrenze zu Bornheim ist als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung“ sowie überlagernd als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Diese Flächen werden jedoch nicht in Anspruch genommen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist die Art der Nutzung im Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit der Kennzeichnung "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan den Bereich um die Konrad-Adenauer-Stiftung als Waldfläche und das ehemalige Kiesabbaugebiet östlich der A 555 als Waldfläche, überlagert mit der Kennzeichnung „Abgrabungsfläche“, dar. Östlich des Plangebietes ist parallel zur Autobahn eine unterirdische Leitungstrasse dargestellt. In der Örtlichkeit gibt es jedoch zwei Leitungstrassen. Weiter im Süden befindet sich die Konzentrationszone für Windenergieanlagen „Urfeld – Domhüllenweg“. Weiter westlich verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr.

In der 36. Flächennutzungsplan-Änderung (1995) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 35 ha großen „Gewerbe-/Industrieparks Eichholz-Süd“ im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Eichholz südlich der Urfelder Straße, zwischen der L 192 und der A 555 beschlossen. Ziel der Änderung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 35 ha großen Gewerbe- und Industrieparks "Eichholz-Süd".

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ (8. Änderung, rechtskräftig seit dem 5.12.2006) des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan enthält für die im GEP/Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellten Flächen südlich der Urfelder Straße die Festsetzung „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ (Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes 2.2-29 Eichholz). Da es sich hierbei um ein temporäres Landschaftsschutzgebiet handelt, erlischt gemäß Landschaftsplan (LP) der Landschaftsschutz mit Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises hat mit Schreiben vom 10.12.2007 dem Antrag der Stadt Wesseling auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 34 Abs. 2 Landschaftsgesetz NRW stattgegeben (Befreiungsbescheid gemäß § 69 Landschaftsgesetz NRW).

Für den landwirtschaftlich genutzten Freiraum am südlichen Stadtrand von Wesseling ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Hierfür ist u.a. vorgesehen, südlich der Urfelder Straße eine Baumreihe aus Stiel-Eichen zu pflanzen (Pflege- und Entwicklungsmaßnahme 5.2-200). Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Für die benachbarten Bereiche der ehemaligen Kiessand- Abgrabung östlich der A 555 ist das Entwicklungsziel 3 „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ festgesetzt. Neben den Entwicklungszielen nennt der Landschaftsplan folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes:

- 2.2-29: LSG „Eichholz“(für das Plangebiet gilt die Landschaftsschutzfestsetzung temporär),
- 5.2-200: Pflanzung einer Reihe aus Stiel-Eichen südlich der L190 und auf den Böschungen der Autobahnunterführung zwischen Gut Eichenholz und der A 555.

Im Plangebiet befinden sich lt. Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW keine schutzwürdigen Biotop.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Naturparks Rheinland und wird hier dem landschaftlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungsraum zugeordnet.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Gewerbegebiet: ca. 20.610 m², davon überbaubare Grundstücksfläche 12.550 m²
Verkehrsfläche: ca. 1.800 m²
Öffentliche Grünfläche: ca. 300 m²
Private Grünfläche: ca. 6.560 m²

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ist Voraussetzung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 18-20 BNatSchG und der entsprechenden landesrechtlichen Regelung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (LG NW).

Das Plangebiet ist derzeit un bebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Erdbeeren, Folientunnel, Bewässerungsanlagen). Die landwirtschaftlichen Flächen werden von umliegenden Wirtschaftswegen aus erschlossen. Das Plangebiet wird westlich von einem asphaltierten Weg begrenzt, der an die Urfelder Straße angeschlossen ist und der als Erschließung der weiter südlich gelegenen Ackerflächen dient. Die Vegetation des Plangebietes beschränkt sich auf Ackerfrüchte und kleinere Wiesenstreifen entlang der Wirtschaftsweg. Unmittelbar östlich schließt sich die sechsspurige A 555 an, von der eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht. Schallschutzeinrichtungen sind nicht vorhanden.

Naturräumlich wird das Gebiet der Köln-Bonner Rheinebene und hier der Untereinheit „Köln-Bonner Niederterrasse“ zugeordnet. In dieser Naturraumeinheit ist die Niederterrasse gleichmäßig von Hochflutbildungen mit durchweg lehmigen Böden bedeckt.

Die örtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen einer flächendeckenden Kartierung im Frühjahr 2007 erfasst und bewertet. Grundlage für die Ausarbeitung sind neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft der vorliegende Entwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“.

2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Beschreibung

Das geplante Gewerbegebiet stellt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Eichholz“ am Ortsrand von Wesseling dar. Das bestehende Gewerbegebiet grenzt im Norden an das Plangebiet. Die Gebiete (bestehendes und geplantes Gewerbegebiet) werden durch die Urfelder Straße räumlich voneinander getrennt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Wohnbebauung. Die nächstgelegenen Wohnflächen befinden sich jenseits der Autobahn im ca. 170 m entfernten Wohngebiet „Auf dem Radacker“ sowie die vorhandenen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nördlich der Urfelder Straße.

Das durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Gelände wird insbesondere durch die gewerbliche Nutzung nördlich der Urfelder Straße sowie den Verkehrslärm der A 555 und der Urfelder Straße erheblich vorbelastet. Die Lärmbelastungen und Immissionen wirken bereits heute erheblich auch auf das Umfeld. Das Plangebiet wird deshalb kaum für Erholung genutzt. Als Flächen für Erholungsfunktion sind die wohnungsnahen Freiräume in Siedlungsrandlage westlich des Plangebietes jenseits der L 192 anzuführen.

Das Gelände wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Das Grundstück ist frei von Kampfmitteln, so dass Erdarbeiten gefahrlos vorgenommen werden können. Eine schriftliche Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt mittlerweile vor (Schreiben vom 23.10.2007).

Bewertung

Eine optimale Erholung in der freien Landschaft setzt eine gewisse Störungsarmut und Erlebbarkeit voraus. Die Bedeutung steigt im siedlungsnahen Umfeld. Die Wohnsiedlungsgebiete in der Umgebung stellen wich-

tige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie den Verkehrswegen erheblich vorbelastet. Die Lärmbelastungen und Immissionen wirken im Rahmen zulässiger Grenzwerte bereits heute auch im Umfeld. Die Flächen stellen keine besonderen Erholungsbereiche dar. Nach einer Untersuchung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist nicht mehr von einer Gefahr durch Kampfmittel auszugehen.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Tier- und Pflanzenwelt ist wesentliche Grundlage für den Arten- und Biotopschutz. Sie steht zudem in Wechselwirkung mit den übrigen Faktoren des Naturhaushaltes. Dies gilt auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutztem Gelände. Als potenziell natürliche Vegetation würde sich ein für die Niederrheinische Bucht typischer Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald ausbilden. Diese ursprünglich weitverbreitete Waldgesellschaft der Niederrheinischen Bucht ist in ihrer typischen Ausprägung kaum noch vorzufinden, da die fruchtbaren Standorte seit alters her als Ackerland genutzt wurden. Das Plangebiet beinhaltet die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen. Der Biotoptypen-Code des angewandten Bewertungsverfahrens (LÖBF NRW: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen – Stand: 10.11.2006) ist in Klammern gesetzt.

Es dominieren ackerbauliche Intensivkulturen (3.1). Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in einer intensiven Form, da der Acker teilweise unter Folie bewirtschaftet wird. Saumstrukturen haben sich entlang der Ackerflächen nicht ausgebildet. Erschlossen wird die Feldflur durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg (1.2) sowie so genannte Grünwege (1.4). Im Norden des Plangebietes befindet sich die Urfelder Straße, die von Banketrasen (2.1), einer z. T. mit Gehölzen bewachsenen Böschung (2.2, 2.3) und einer Baumreihe aus Rosskastanien (7.3) begleitet wird.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft) sowie vorhandener verkehrlicher Störfaktoren (vor allem A 555) ist davon auszugehen, dass sich ein Tierartenspektrum eingestellt hat, welches überwiegend durch anpassungsfähige und weit verbreitete Arten gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet befinden sich laut Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW keine schutzwürdigen Biotope.

Bewertung

Gemessen an der potenziell natürlichen Vegetation ist die tatsächlich vorhandene Biotopstruktur des Plangebietes von vergleichsweise geringerer Bedeutung. Die intensive ackerbauliche Tätigkeit innerhalb der Feldflur lässt das Aufkommen wildwachsender Pflanzen und Pflanzengesellschaften in der Regel nicht zu.

Von höherer Wertigkeit sind, im Hinblick auf die Lebensraumfunktion, die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen des Plangebietes. Ihnen ist aufgrund der Artenzusammensetzung und Altersstruktur eine mittlere Bedeutung zuzuweisen. Im Hinblick auf einen möglichen Biotopverbund lassen sich aufgrund der Nutzung und Beschaffenheit des Planungsraumes keine konkreten Hinweise auf derartige Funktionen ableiten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Plangebiet wird laut Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (Blatt 5106 Köln) von Braunerden (B3), stellenweise Parabraunerden eingenommen. Stellenweise sind die Parabraunerden schwach pseudovergleyt. Die Böden bestehen aus Hochflutlehm, Schwemmlöß und Lößresten über den Sanden und Kiesen der Niederterrasse. Die Braunerden und die Parabraunerden erreichen Bodenwerte zwischen 60 und 80 und weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe sowie eine hohe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Die Wasserdurchlässigkeit ist im Allgemeinen mittel. Örtlich kann es durch verdichteten Unterboden zu schwacher Staunässe kommen. Bei den genannten Bodentypen treten nach starken Niederschlägen und bei Staunässe Bearbeitungsschwierigkeiten auf.

Bei den Böden besteht kein Grundwassereinfluss. Belastungen der Böden sind nutzungsbedingt oder resultieren aus den Schadstoffeinträgen des Kfz-Verkehrs.

Nordöstlich der A 555, etwa 100 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie der UK Wesseling aus dem Jahr 1964.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes zeichnen sich im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit und gemessen an den Wertzahlen der Bodenschätzung, durch eine hohe Wertigkeit aus. Die Braunerden weisen Werte zwischen 60 und 80 Bodenpunkten auf. Damit gelten sie nach den Kriterien des Geologischen Dienstes NRW als besonders schutzwürdig aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich bei den Böden im Wesentlichen um natürliche Funktionen, die erhaltenswert sind. Durch die intensive Bewirtschaftung (teilweise Acker unter Folie) sind die Bodenfunktionen jedoch bereits herabgesetzt. Aufgrund der Verbreitung im Raum Köln-Bonn sind sie regional relativ häufig anzutreffen, so dass die naturschutzfachlichen Kriterien der Seltenheit nicht zutreffen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Beurteilung der Speicher- und Reglerfunktion der Braunerden. Auch hier ist grundsätzlich von einem hohen Vermögen der Böden des Plangebietes auszugehen, Schadstoffe zu filtern, zu puffern und umzuwandeln.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die grundwasserführenden Lockergesteine verfügen über eine gute Filterwirkung, so dass Verschmutzungen sich nur langsam ausbreiten. Das Grundwasser steht ca. 15 m unter Flur an. Die Fließrichtung ist, bedingt durch die Lage zum Rhein und Grundwasserentnahmen, nach Norden gerichtet.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des potenziellen Hochwasserbereiches.

Bewertung

Hinsichtlich der Grundwassersituation bestehen für den Landschaftsraum eher grundwasserferne Verhältnisse, wobei keine außergewöhnlichen Standortsituationen im Sinne von Bereichen mit mehr oder weniger ganzjährig hohen Grundwasserständen herauszustellen sind.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

Relevant sind vor allem lokalklimatische Gegebenheiten, die das Wohlbefinden des Menschen (Bioklima) beeinflussen und durch das Vorhaben verändert werden können. Damit ist die Erfassung dieses Landschaftsfaktors Luft / Klima im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Frisch- und Kaltluftsystemen, klimatisch ausgleichend und immissionsmindernd wirkenden Landschaftsstrukturen sowie mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe ausgerichtet.

Das Plangebiet zeigt in Bezug auf klimatische Verhältnisse atlantische Einflüsse. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr liegt ca. zwischen 750 und 800 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 10-10,5°C. Der Wind weht vorherrschend aus südöstlicher Richtung. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit nächtlicher Kaltluftentstehung zu rechnen. Lufthygienische Beeinträchtigungen sind entlang der A 555 vorhanden. Die nördlich angrenzenden Gehölzbestände entlang der Urfelder Straße tragen zur Immissionsminderung und Frischluftproduktion bei.

Bewertung

Die vorhandenen Gehölzbestände im unmittelbaren nördlichen Umfeld des Plangebietes üben im Hinblick auf die lufthygienische Ausgleichsfunktion einen unwesentlichen positiven Einfluss auf das Klima aus. Vielmehr ist von einer Überlagerung durch die autobahnbedingten Emissionsbänder auszugehen, die wegen der

Nähe zur Autobahn und des Fehlens begleitender Schutzstreifen nahezu ungehindert einwirken können. Der Ackerfläche wird als Kaltluftlieferant keine Bedeutung beigemessen. Wegen der geringen Reliefenergie des Geländes ist nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung der im Norden angrenzenden Gewerbebereiche auszugehen. In der Gesamtbetrachtung fällt dem Plangebiet somit nur eine untergeordnete Bedeutung für lokale lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen zu.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird als die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt und berücksichtigt auch die Lärm- und Geruchsbelastung.

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, verfügt über eine Gestaltqualität, die von charakteristischen Merkmalen städtischer Siedlungsrandlagen geprägt wird. Das Gewerbegebiet „Eichholz“ und das Stadtgebiet von Wesseling befinden sich nördlich. Zahlreiche Verkehrswege (Autobahn, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen) durchziehen den Landschaftsraum. Intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt im Westen und Süden an. Positive Elemente sind die prägenden raumbegrenzenden Gehölzbestände an Gut Eichholz und die Baumreihen entlang der L 192 westlich des Plangebietes. Jenseits der Autobahn wird der Landschaftsraum durch Kieselseen in ihrer ursprünglichen Gestalt und Wahrnehmbarkeit überformt. Störend auf das Landschaftsbild wirken zudem vorhandene Windkraftanlagen und Hochspannungsfreileitungen.

Das Bebauungsplangebiet selbst wird ausschließlich von ackerbaulicher Nutzung bestimmt. Ästhetisch höherwertige Elemente befinden sich entlang der Urfelder Straße in Gestalt von Gehölzstreifen auf Böschungsbereichen und vergleichsweise jüngeren straßenbegleitenden Baumreihen.

Das Plangebiet unterliegt dem temporären Landschaftsschutz. Der bestehende Wirtschaftsweg am Westrand des Plangebietes wird im Netzplan der Regionale 2010 Projekt „Rad Region Rheinland“ als Radwanderweg dargestellt. Störende Verkehrsemissionen werden vor allem durch die angrenzende niveaugleiche Autobahn A 555 und die Landesstraße L192 westlich des Plangebietes verursacht.

Bewertung

Der ästhetische Wert des von der Planung betroffenen Raumes ist allgemeiner Art. Eine besondere Eignung für die Erholungsnutzung ist aufgrund der Nähe zur Autobahn nicht gegeben. Die Landschaft des Plangebietes wird in starkem Maße durch die Verkehrswege und die Ackerflur bestimmt. Der ackerbaulich genutzte Raum wird kaum von landschaftsbildprägenden Elementen gegliedert. Auch in Hinblick auf Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit weist das Plangebiet keine besonderen Ausprägungen auf, so dass der Fläche eine geringe Landschaftsbildqualität zugesprochen wird.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Die ackerbaulich genutzten Flächen des Plangebietes dienen der Landwirtschaft als Produktionsgrundlage. Die Böden des Plangebietes zeichnen sich im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit und gemessen an den Wertzahlen der Bodenschätzung, durch eine hohe Wertigkeit aus. Die Braunerden weisen Werte zwischen 60 und 80 Bodenpunkten auf. Damit gelten sie nach den Kriterien des Geologischen Dienstes NRW als besonders schutzwürdig aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit. Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 13.08.07 darauf aufmerksam gemacht, dass die für die Gewerbeansiedlung vorgesehenen Flächen aufgrund vorhandener Beregnungsmöglichkeiten durch den Wasser- und Bodenverband Urfeld intensiv zum Anbau von Obst und Erdbeeren genutzt werden.

Der Abbau oberflächennaher Bodenschätze (z.B. Sand, Kies) ist im Plangebiet nicht vorgesehen.
Archäologie, Bodendenkmalpflege

Im Stadtgebiet Wesseling ist grundsätzlich aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der fruchtbaren Böden an vielen Stellen mit vor- und frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Nördlich der Urfelder Straße befindet sich die aufbereitete Fundstelle „Villa Rustica“ (Keller und gesicherte Fundamentierung, Teilrekon-

struktion). Südlich des Plangebietes sind ebenfalls zwei Reste von Siedlungsstellen bekannt, die durch vorgeschichtliche Scherben nachgewiesen wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege eine qualifizierte archäologische Prospektion durchgeführt. Dabei traten verschiedene vorgeschichtliche (Keramikscherben, Feuerstein) sowie römische und mittelalterliche Funde zu Tage (Gesellschaft für archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Köln, November 2007)

Nach Einschätzung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist der südliche Teil des Plangebietes, d.h. die ergrabene metallzeitliche Fundstelle, als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NW einzustufen. Im Folgenden werden die Aussagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege aus der Stellungnahme vom 14.02.2008 zum archäologischen Befund im Wortlaut wiedergegeben.

Zwischenzeitlich liegt dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege das Ergebnis der archäologischen Prospektion für den Bereich des o.a. Plangebietes vor.

Neben römischen Funden, die sich locker ohne erkennbare Konzentration auf der Fläche verteilen, wurde im südlichen Teil des Plangebietes eine metallzeitliche Fundkonzentration ermittelt. Fundansammlungen auf Ackerflächen bilden zunächst die einzigen sichtbaren Spuren, die die ehemaligen Siedlungsstellen markieren. Dass sich die Funde auf der Geländeoberfläche konzentrieren ist hier das Ergebnis der Pflugtätigkeit, die oberflächennahe archäologische Befunde erfasst und im Boden enthaltene Funde aus dem Zusammenhang löst und diese dann an die Oberfläche befördert. Da die Befunde (Siedlungsstrukturen) in der Regel tiefer reichen, bleiben sie regelmäßig unter der Eingriffszone des Pfluges intakt. Großflächig angelegte Suchschnitte, die nach der Begehung angelegt wurden, haben den abschließenden Nachweis eines in der Fläche erhaltenen Bodendenkmals, einer metallzeitlichen Siedlungsstelle, erbracht. Sowohl im Bereich der Oberflächenfundkonzentration als auch am deren nördlichen Rand wurden Strukturen dieser Siedlung freigelegt. Die derzeit ermittelte Ausdehnung ist der Anlage zu entnehmen.

Vorgeschichtliche Siedlungsreste sind regelmäßig nur noch an den als Verfärbungen erhaltenen Resten ehemaliger Holzhäuser und Abfallgruben sowie der darin befindlichen zeittypischen Keramik nachweisbar. Die Häuser hatten eine Lebensdauer von etwa 2 Generationen. Wenn Ersatz nötig war, errichtete man das neue Haus nicht weit vom alten, so dass die Siedlungsflächen erhebliche Ausmaße einnahmen.

Die Häuser bestanden aus einem Gerüst von Pfosten mit Wänden aus Holz oder Reisiggeflecht. Das Holz der Pfosten hat im Boden dunkle Verfärbungen hinterlassen. Zu dem Siedlungsplatz gehörte ein Hofplatz, der mit Gruben (zur Lehmentnahme) übersät war. Diese Gruben sind mit Abfällen und Erde verfüllt. Sie liefern eine Vielfalt von bedeutenden Erkenntnissen zur Geschichte der Menschen.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass der südliche Teil des Plangebietes als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5, 1 einzustufen ist.

Bewertung

Die archäologischen Befunde im Süden des Plangebietes sind als Bodendenkmal einzustufen. An der Erhaltung und Sicherung sowie einer sinnvollen Nutzung besteht ein öffentliches Interesse.

Die Bedeutung der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen liegt bislang in ihrer schutzgut-spezifischen Funktion als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit der im Plangebiet vorkommenden Braunerden und Parabraunerden sind die ackerbaulich genutzten Flächen von hoher Wertigkeit.

2.1.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den o.g. Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter

beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten. Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung maximal 11 m hoher Baukörper sowie die Anlage von Flächen für den Rangier- und den ruhenden Verkehr. Daneben werden Bereiche zur Versickerung und gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung vorgesehen. Die Planung beinhaltet ferner eine neue - gegebenenfalls vorläufige - Erschließungsstraße, die rechtwinkelig von der Urfelder Straße abzweigt. Dazu wird ein Teil des vorhandenen öffentlichen Wirtschaftsweges genutzt.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

2.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - erhebliche Umweltauswirkung

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in Randlage zu einer stark befahrenen Autobahn. In diesen Bereichen kommt es zu einem völligen Verlust der heutigen Vegetation, was als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten ist. Der Vegetationsverlust wird bei der Eingriffsermittlung als unvermeidbar eingestuft.

Hinweise auf Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Ebenso können Beeinträchtigungen von Vernetzungen oder sonstigen Funktionszusammenhängen unberücksichtigt bleiben, da solche funktionalen Beziehungen in der Örtlichkeit nicht erkennbar sind. Der naturschutzfachliche Wert der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist in der Gesamtschau deutlich eingeschränkt. Eine über die eigentlich beanspruchte Fläche hinausgehende Beeinträchtigung von Tierlebensräumen oder Wirkungszusammenhängen wird nicht erwartet. Die Eingriffsbetrachtung für Tiere und Pflanzen kann sich somit auf die tatsächlich betroffenen Flächen beziehen.

2.2.1.2 Boden - erhebliche Umweltauswirkung

Die geplante Nutzung bedingt die Überbauung sowie die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von überwiegend ertragreichen Böden, die aufgrund der intensiven Nutzung (Acker unter Folie) eingeschränkte Bodenfunktionen besitzen. Beansprucht werden etwa 2 ha. Schadstoffeinträge in den Boden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes führen, werden aufgrund der geplanten Nutzung und der bestehenden Vorbelastung nicht erwartet. Außerdem besitzen die Böden des Plangebietes ein hohes Vermögen, Schadstoffe zu filtern, zu puffern und umzuwandeln.

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft aus naturschutzfachlicher Sicht zunächst lediglich allgemeine Funktionen. Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist in diesem Fall auch die außergewöhnlich hohe Ertragsfähigkeit des Bodens angemessen zu berücksichtigen. Neben der Landwirtschaftskammer weist auch der Geologische Dienst NRW in seiner Stellungnahme auf die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit hin und betont die besondere Schutzwürdigkeit dieser Böden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden stellen sich als erhebliche Umweltauswirkung dar und beeinträchtigen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 4 (1) LG NW.

2.2.1.3 Wasser

Im Hinblick auf das Grundwasser liegen ortsübliche bzw. naturraumtypische Verhältnisse vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. der Deckschichten wurde in Zuge einer hydrogeologischen Einschätzung bestätigt. Das Entwässerungskonzept sieht vor, Niederschlagswasser nach geeigneter Vorreinigung direkt in Versickerungsbecken einzuleiten und über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Mitarbeiter-Parkplätze werden teilweise mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag hergestellt. Gravierende

Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und Ableitung werden ausgeschlossen. Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Grundwassers im Sinne des § 4 (1) LG NW sind nicht zu erwarten.

2.2.1.4 Luft / Klima

Die geplanten Maßnahmen führen zum Verlust klimawirksamer Freiflächen und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt. Standortbedingungen im Umfeld oder die Klimasituation in angrenzenden Siedlungsteilen werden nicht durch stoffliche Emissionen in nennenswertem Maße nachhaltig verändert. Auch im Hinblick auf das Schutzgut Luft / Klima stellen sich die Auswirkungen als nicht erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 4 (1) LG NW dar.

2.2.1.5 Landschaftsbild

Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus dem geplanten Nutzungswandel. Dieser wirkt sowohl innerhalb der beanspruchten Flächen, ist aber auch im Umfeld wahrnehmbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Veränderungen einen Landschaftsraum erfassen, der durch bestehende Störwirkungen (Industrie und Gewerbestandorte, Straßenverkehr, Freileitungstrassen, Windräder, intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Folientunnel und Bewässerungsanlagen) bereits eine deutlich von Menschenhand beeinflusste Eigenart aufweist. Die vorgesehene Nutzung entspricht dieser Eigenart. Folglich wirkt sich die Veränderung nur in der Fläche des Plangebietes aus, die aber über keine herausragenden Landschaftsbildelemente verfügt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht festzustellen, da die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes im Umfeld sowie dessen Zugänglichkeit nicht beeinflusst werden.

2.2.1.6 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Von der Planung gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus, die einen Eingriff im Sinne des § 4 LG NW verursachen und somit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen. Zum Zweck der Umweltvorsorge und aufgrund des sogenannten Vermeidungsgebotes gemäß § 4a LG NW ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder auf andere Weise zu kompensieren.

Die eingriffsrelevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind im vorliegenden Fall insbesondere auf die Versiegelung von Flächen und die Anlage von Baukörpern zurückzuführen. Die Flächenbeanspruchung im Zuge der Bebauungsplanung betrifft den überwiegenden Teil des Plangebietes. Die visuellen Wirkungen reichen auch über das eigentliche Gebiet hinaus, betreffen aber einen bereits stark überformten bzw. vorbelasteten Raum. Dies gilt prinzipiell auch für betriebliche Emissionen, wobei hier zudem die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Auflagen zu berücksichtigen ist. Baubedingte Wirkungen beziehen sich auf die später beanspruchten Flächen.

Alle eingriffsrelevanten Wirkungen werden somit durch die geplanten baulichen Veränderungen hervorgerufen, sind also anlagenbedingt. Hiervon gehen die im Kapitel 2.2 beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen aus, wobei alle planerischen wie auch technischen Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung von einzelnen Beeinträchtigungen Berücksichtigung fanden; die darauf ausgerichteten Maßnahmen werden im Kapitel 2.4 zusammengefasst. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen nach § 4 (1) LG NW wurden die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Beeinträchtigungen dahingehend bewertet, ob sie erheblich nachteilig für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild sind.

Auf der Grundlage des betroffenen Landschaftsraumes ist festzustellen, dass im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt, die abiotischen Faktoren (Wasser, Luft / Klima) sowie das Landschaftsbild keine besonderen Wert- und Funktionselemente beeinträchtigt werden.

Beim Boden sind aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit der Braunerden und der Parabraunerden Böden betroffen, die nach dem Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft werden. Um die entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden auszugleichen, werden im vorliegenden Fall bodenbezogenen Gestal-

tungsmaßnahmen ausgewählt, die den Boden schonen und geeignet sind, die Bodenfunktionen zu fördern. Dies entspricht auch der Forderung des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW „Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“. Als mögliche Anwendung zur Berücksichtigung schutzwürdiger Böden wird in dem Leitfaden u.a. die „Auswahl von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezogen auf die Förderung bestimmter Bodenfunktionen“ genannt.

Im vorliegenden Fall wird daher vorausgesetzt, dass die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt gewählten Maßnahmen auch zur landschaftsgerechten, funktionalen Aufwertung der übrigen Faktoren von Natur und Landschaft in dem gebotenen Maße beitragen können. Diese Form von multifunktionalen Maßnahmen erscheint angesichts der Verbreitung der Böden und mit Blick auf die Angemessenheit im Vergleich mit anderen Belangen geeignet.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Gestaltung oder Kompensation zielen darauf ab, dass nach Beendigung des Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben sowie das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Sie orientieren sich einerseits an den Zielen und Grundsätzen für Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 und § 2 LG NW) sowie den Vorgaben und Leitbildern der örtlichen Landschaftsplanung. Des weiteren ergeben sie sich aus konkreten Notwendigkeiten (z. B. bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen) wie auch der funktionalen Herleitung.

Die geplanten Maßnahmenflächen zur randlichen Begrünung des Plangebietes dienen der landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes in die Siedlungsrandlage und der Verringerung der Wahrnehmbarkeit der beabsichtigten Bebauung. Sie bewirken darüber hinaus eine Entlastung des Boden- und Grundwasserhaushaltes und tragen ferner zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Raumes bei.

Hierzu werden im Norden und entlang der östlichen Plangebietsgrenze Gehölzstreifen angelegt, die je nach Breite und Örtlichkeit als Strauch-/Baumhecke oder niedrige Gehölzpflanzung ausgebildet werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes soll ein Feldgehölz angelegt werden. Soweit angezeigt, wird hierbei auf bodenständige Baum- und Straucharten der Gehölzliste A und B zurückgegriffen. Zusätzliche Hochstammplantagen mit *Pyrus calleryana* `Chanticleer` (Pflanzqualität: H 18-20, m.D.b., 4x verpflanzt) entlang der westlichen Plangebietsgrenze strukturieren die Vegetationsbereiche im Westen.

Diese gestalterisch wirksamen Flächen, die grünordnerischen Zielen nachkommen und eine positive Gestaltqualität vermitteln, dienen aber auch der Kompensation beeinträchtigter Funktionen des Naturhaushaltes. Wenngleich hier die naturschutzfachlichen Inhalte hinter der Zielsetzung der Gestaltung und Eingrünung zurücktreten, werden diese trotz eingeschränkter ökologischer Funktionen eine Aufwertung des Plangebietes bewirken. Ähnliches gilt für die Begrünung der beiden Versickerungsbecken, die aber wegen der Sicherstellung des Stauvolumens nicht bepflanzt werden dürfen.

Nachweis des Ausgleichs

Zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs wird unterstützend eine Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes durchgeführt. Für die Bilanzierung werden gemäß dem angewandten Verfahren („Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2006) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung) der ökologische Gesamtwert aller derzeit im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen - stellvertretend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild - dem zu erwartenden Wert aufgrund der planerischen Festsetzungen gegenübergestellt.

A. Ausgangszustand des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 *						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Korrektur- faktor	Gesamt-wert	Einzel- flächen-wert
(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m²)	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 4 x Sp. 5)	(Sp. 3 x Sp. 6)
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	1.037	0,5	1,00	0,50	519
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	120	3	1,00	3,00	360
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	90	1	1,00	1,00	90
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	120	2	1,00	2,00	240
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	90	4	1,00	4,00	360
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend **	27.700	2	0,75	1,50	41.550
7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten	115	3	1,00	3,00	345
Gesamtfläche:		29.272	Gesamtflächenwert A:		43.464	

* gemäß vereinfachtem Verfahren der Landesregierung NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" - Düsseldorf 1996; überarbeitete Bewertungsgrundlage gemäß LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung. Recklinghausen. Stand 10.11.2006

** Die Korrektur des Grundwertes wird aufgrund der sehr intensiven Nutzung (hier: Acker unter Folie) vorgenommen.

B. Zustand des Plangebietes gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/103.1 *						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m²)	(lt. Biotop-typenwertliste - abzgl. vorh. Biotopwert)		(Sp. 4 x Sp. 5)	(Sp. 3 x Sp. 6)
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	19.238	0,5	1,0	0,5	9.619
1.2	versiegelte Fläche ohne nachgeschaltete Versickerung des Oberflächenwassers	3.085	0	1,0	0	0
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	90	3	1,0	3	270
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	302	1	1,0	1	302
4.6	Extensivrasen auf Leitungstrasse	1.436	4	1,0	4	5.744
6.4	Feldgehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen	2.292	5	1,0	5	11.460
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen	355	5	1,0	5	1.775
7.4	Baumreihe mit lebensraumtypischen Gehölzen auf Extensivrasen	495	5	1,0	5	2.475
9.2	Versickerungsbecken mit Extensivrasen	1.979	4	1,0	4	7.916
Gesamtfläche:		29.272	Gesamtflächenwert B:		39.561	

C. Bilanz: (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	Gesamt-flächen-wert B	Gesamt-flächen-wert A	Bilanz
	39.561	43.464	-3.903

* gemäß vereinfachtem Verfahren der Landesregierung NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" - Düsseldorf 1996; überarbeitete Bewertungsgrundlage gemäß LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung. Recklinghausen. Stand 10.11.2006

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ökokontoflächen der Stadt Wesseling durchgeführt. Dazu sollen als Teilfläche einer größeren Maßnahme ca. 850 m² landwirtschaftliche Flächen aufgefördert werden, die sich aufgrund ihrer Lage innerhalb der Wasserschutzzone II nur bedingt zur Bewirtschaftung eignen. Die exakte Lage der Teilfläche ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2.2.1.7 Planungsrelevante besonders und streng geschützte Arten des Plangebietes

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 42 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Gegenstand des § 42 BNatSchG sind besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Besonders geschützte Arten sind nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG alle Tierarten des Anhangs A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97, zusätzlich in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte oder von der Vogel-

schutzrichtlinie erfasste Arten und schließlich alle in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) entsprechend gekennzeichneten Arten. Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten sind nach nationalem Recht der Gruppe der besonders geschützten Arten zuzuordnen.

Als streng geschützte Arten sind nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie in der Bundesartenschutzverordnung (als streng geschützt) genannten Arten anzusehen.

Eine zielgerichtete Prüfung bei der Zulassung des Vorhabens erfordert hinsichtlich der Folgen für den Artenschutz die Ermittlung der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten,

- die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen können und
- die gegenüber den Wirkungen des Vorhabens empfindlich sind.

Weiterhin sind nach Hinweisen der LANA 2006 folgende Aspekte in Bezug auf die planungsrelevante Art zu beachten:

- naturschutzfachliche Bedeutung im Funktionsgefüge des Bezugsraumes (z.B. Rote Liste Status),
- Verantwortlichkeit Deutschlands / des Bundeslandes für die Art.

Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie gelegt, sowie auf weitere Arten, die selten sind oder eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung für den Untersuchungsraum aufweisen. Im Plangebiet und im Wirkungsbereich des Vorhabens ergeben sich keine Erkenntnisse über Arten, die national oder in der europäischen Gemeinschaft gefährdet sein könnten und / oder durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt oder gestört werden können. Für diese Annahme spricht zudem, dass es bei dem Lebensraum im Plangebiet nicht um Sonderstandorte oder Biotope mit seltenen Standortbedingungen handelt.

2.2.2 Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB)

Die Möglichkeit der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten wurde im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine FFH-Gebiete und keine europäischen Vogelschutzgebiete vorhanden. Im Weiteren werden deshalb Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nicht weiter betrachtet. Es fehlen Gebiete, welche die fachlichen Kriterien für ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäisches Vogelschutzgebiet erfüllen und für eine Meldung gemäß § 33 BNatSchG in Betracht kommen.

2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB)

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung sind insbesondere nächtliche Schallemissionen verbunden, die auf das Umfeld einwirken und trotz der bestehenden Vorbelastungen aufgrund der benachbarten Autobahn zu zusätzlichen Belastungen umliegender Siedlungsbereiche führen können.

Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass weder durch die betrieblichen Prozesse noch infolge des Kfz-Verkehrs (auf dem Gelände bzw. zum oder vom Betriebshof) immissionsschutzrechtlich relevante Grenz- oder Orientierungswerte an sensiblen Immissionsorten im Nahbereich des Plangebietes (Einfamilienhausbebauung „Auf dem Radacker“, Gewerbebetriebe mit Wohnnutzung im Gewerbegebiet „Eichholz“) überschritten werden. Dies ist auch hinsichtlich weiterer Immissionen, wie Staub, Gerüche und Luftschadstoffe, anzunehmen, so dass diesbezüglich nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen wird. Dennoch sind am geplanten Gebäude selber passive Schallschutzmaßnahmen aus Gründen des Lärmschutzes vorgesehen.

Das Gelände wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Das Grundstück ist frei von Kampfmitteln, so dass Erdarbeiten gefahrlos vorgenommen werden können. Eine Gefährdung des Menschen durch Kampfmittel im Boden ist daher auszuschließen.

2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) - erhebliche Umweltauswirkung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden lediglich im Bereich der Bodendenkmalpflege hervorgerufen.

Bodendenkmalpflege

Im Folgenden werden die Aussagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege aus der Stellungnahme vom 14.02.2008 zu den erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange der Bodendenkmalpflege im Wortlaut wiedergegeben.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass der südliche Teil des Plangebietes als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5, 1 einzustufen ist. An der Erhaltung und Sicherung sowie einer sinnvollen Nutzung (§§ 7, 8, 11 DSchG NW) besteht ein öffentliches Interesse. Es hat folglich eine Abwägung der hier unterschiedlich gelagerten Interessen zu erfolgen.

.....

Kommt die Stadt Wesseling hierbei zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Zielsetzungen die Erhaltung des Bodendenkmals an Ort und Stelle nicht zulassen, erfordert dies jedoch als „Ersatzmaßnahme“ eine Sicherung des Objektes als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation, da bodendenkmalpflegerische Belange im Rahmen einer Abwägung nur soweit zurückgestellt werden dürfen, wie es die Verwirklichung des Vorhabens verlangt.

Die durch die Planung/ das Vorhaben ausgelösten archäologischen Untersuchungen dienen als so genannte „Ersatzmaßnahmen“ nicht den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des mit dem Boden verbundenen Kulturgutes (ortsfestes Bodendenkmals), sondern primär dem Planbegünstigten zur Umsetzung seiner Interessen. Diese hat auch die Kosten für die Untersuchungen etc. zu tragen.

Als Fazit bleibt folgendes festzuhalten:

Der Umweltbericht ist bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologisches Kulturgut zu ergänzen. Danach ist der südliche Teil der Fläche als bedeutendes Kulturgut (metallzeitliche Siedlungsstelle) im öffentlichen Interesse erhaltens- und schutzwürdig. Da die Planrealisierung mit einer Zerstörung dieser Geschichtsquelle verbunden ist, sind die Auswirkungen als erheblich und nicht ausgleichbar einzustufen.

Akzeptiert wird bei höherrangiger Einstufung der städtebaulichen Zielsetzung eine Sicherung des Bodendenkmal als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation durch eine Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW.

Die Vorhabenträgerin lässt die angesprochenen Sicherungsmaßnahmen nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege durchführen. Mittlerweile liegt auch die Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Bauantrag der Fruchthansa GmbH vor. Auch diese Stellungnahme vom 26.02.2008 soll im Folgenden im Wortlaut wiedergegeben werden.

Der südliche Teil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen des § 2 Abs. 5, 1 DSchG NW und ist als ortsfestes Bodendenkmal schützenswert (§§ 7, 8 DSCHG NW) und damit grundsätzlich im öffentlichen Interesse zu erhalten. Im Rahmen der planerischen Abwägung bei der Bauleitplanung hat sich die Stadt Wesseling jedoch für die Schaffung von Baurecht entschieden, dabei jedoch die Belange des Bodendenkmal-schutzes nur so weit zurückgestellt, wie es die Realisierung des Vorhabens verlangt. Jenseits dieser Grenzen sind auf Veranlassung des Antragsstellers geeignete Sicherungsmaßnahmen („Ersatzmaßnahmen“) umzusetzen, die die Folgen des Eingriffs in geeigneter Weise minimieren.

.....

Gründe des Denkmalschutzes stehen dem Vorhaben nur dann nicht entgegen, wenn das durch die Erdarbeiten betroffene Bodendenkmal den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes NW entsprechend gesichert wird. Als Sicherungsmaßnahme wird in dem hier vorliegenden Fall die Sicherung als Sekundärquelle Bodendenkmal durch archäologische Ausgrabung und Dokumentation vorgegeben. Diese archäologische Maßnahme (Untersuchung, Bergung, Dokumentation) ist vom Bauträger zu veranlassen und zu finanzieren. Sie dient dem Ausgleich widerstreitender Interessen zwischen Vorhaben und Denkmalschutz.

Die wissenschaftliche Untersuchung setzt vor dem Eingriff in das Bodendenkmal die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie eine Grabungserlaubnis (§ 13 DSchG NW) der Oberen Denkmalbehörde voraus.

Für die Durchführung der archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ein fachliches Konzept der ausführenden archäologischen Fachfirma zur Prüfung vorzulegen.

Die Freigabe des Grundstückes für die eigentliche Baumaßnahme erfolgt durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Wesseling im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen.

Sollte sich während der Grabung herausstellen, dass Befunde von überörtlicher Bedeutung aufgedeckt werden, erfolgt eine ergänzende objektbezogene Prüfung durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, die auch eine Umplanung und damit die dauerhafte Erhaltung des Bodendenkmals (als Teil der Sache) erforderlich machen kann. Die Baugenehmigung kann in einem solchen Fall eingeschränkt bzw. mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Bewertung der Auswirkungen auf das Kulturgut Bodendenkmalpflege

Durch die geplante Baumaßnahme wird der archäologische Fundplatz im südlichen Teil des Plangebietes zerstört und geht als wertvolle Geschichtsquelle verloren. Die Auswirkungen sind als erheblich und nicht ausgleichbar einzustufen.

Landwirtschaft

Durch die Versiegelung und Überbauung kann die ackerbaulich genutzte Fläche nicht mehr als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zur Verfügung stehen. Die Bewirtschaftung der übrigen landwirtschaftlichen Fläche bleibt gewährleistet. Aufgrund des geringen Umfangs der in Anspruch genommenen Ackerfläche wird die Existenz des Landwirtes, der die Fläche bewirtschaftet, nicht bedroht.

2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Unbelastetes Dach- und vorgeklärtes Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird innerhalb geeigneter Anlagen auf dem Betriebsgelände größtenteils ortsnah versickert. Altlastenverdachtsflächen werden für das Plangebiet nicht benannt.

2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Vorhabenträgerin hat ein umfassendes Haustechnikkonzept erarbeitet (Wärmerückgewinnung, Beheizung, Kälteerzeugung), das erheblich zur Senkung des jährlichen Energieverbrauchs beiträgt. Gegenwärtig werden auch alternative Möglichkeiten der Energieerzeugung geprüft (z.B. Geothermie).

2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Da der derzeit geltende Flächennutzungsplan das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ - mit der Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet - darstellt, wird im Parallelverfahren eine Umwidmung zur gewerblichen Baufläche vorgenommen. Die Bezirksregierung Köln hat gemäß § 32 Landesplanungsgesetz

NRW mit Schreiben vom 07.08.07 bestätigt, dass die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Die für den Bereich des Plangebietes relevanten Entwicklungsziele und Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ werden bei Realisierung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Grundsätzlich sind die Inhalte der in Kapitel 1.2 genannten Fachgesetze und –pläne zu berücksichtigen.

2.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden oder zu verabschiedenden Luftreinhalteplans.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der derzeitige Zustand der Landschaft im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weiterhin wird der Landschaftsraum durch das angrenzende Gewerbegebiet „Eichholz“ und die Autobahn 555 charakterisiert. In absehbarer Zeit würde sich vermutlich, begründet durch die hohe Bodenfruchtbarkeit, keine gravierende Nutzungsänderung ergeben. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In grundlegender Weise tragen die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei. Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a Abs. 2 BauGB (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Nachverdichtung) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanänderung auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Im Detail tragen folgende Planungsinhalte bzw. -festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bei:

Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung

- a) Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
Unterbindung unzulässiger Immissionen während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebs gemäß der einschlägigen gesetzlichen Rahmenbedingungen, passive Schallschutzmaßnahmen am geplanten Gebäude, Abschirmung der kühl- und klimatechnische Anlagen auf dem Dach, Zufahrtsbeschränkung der nördlichen Zufahrt 1, Überprüfung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind, übliche Vorkehrungen zum Baum-/ Stammschutz nach Erfordernis, Anlage von Vegetationsflächen gemäß Bebauungsplan zur Einbindung in die Landschaft,
- c) Schutzgut Boden
Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300,
- d) Schutzgut Wasser
überwiegend ortsnahe Versickerung von vorgeklärtem bzw. unbelastetem Oberflächenwasser,

- e) **Schutzgut Landschaft**
Anlage von Vegetationsflächen gem. Festsetzungen des B-Planes zur Strukturierung des überplanten Bereiches und Einbindung der Bebauung gemäß den örtlichen Erfordernissen oder der gestalterischen Zielsetzung, Beschränkung der Gebäudehöhe,
- f) **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
Sicherung der archäologischen Funde im südlichen Teil des Plangebietes entsprechend den Anforderungen des DSchG NW nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (Untersuchung, Bergung, Dokumentation).

Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich wird über Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.2.1.6; private Grünflächen, Versickerungsbecken, externe Ausgleichsmaßnahmen).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entscheidungen zum Standort, zum Umfang und Art der Planinhalte wurden bereits in der raumordnerischen Betrachtung und der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Die Umsetzung des Planes in der vorliegenden Form folgt den planerischen Vorgaben. Eine Alternativenbetrachtung erscheint aus Gründen der funktionalen Zuordnung und der Umweltvorsorge wenig sinnvoll.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs erfolgt gemäß dem angewandten Verfahren „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LÖBF (Stand 2006) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung“.

Im Rahmen der Geotechnischen Untersuchung wurde zur Erkundung des Bodenaufbaus, der Bodendurchlässigkeit und der Wasserführung neun Rammkernbohrungen abgeteuft (Prof. Dr.-Ing. H. Dieter + Partner GmbH, 2007).

Zur Berechnung der zu erwartenden Lärmemissionen wird auf die Vorgehensweise der schalltechnischen Untersuchung (ADU Cologne, 2007) verwiesen.

Zum methodischen Vorgehen der archäologischen Prospektion wird auf die qualifizierte Prospektion der ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Köln, November 2007 verwiesen.

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auftreten werden. Alle erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnissen über Wirkungsketten sind vorhanden. Wissenslücken oder besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen bestehen nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Die Überwachung erheblicher Auswirkungen ist Inhalt des § 4c BauGB. Ziel des sogenannten „Monitoring“ ist es, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

Mit der Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, auf den Boden sowie auf die archäologischen Kulturgüter verbunden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich eingestuft, da die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes bereits stark vorbelastet ist. Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, da die immissionsschutzrechtlich relevanten Grenz- oder Orientierungswerte an sensiblen Orten im Nahbereich des Plangebietes nicht überschritten werden.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen überprüft die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Wesseling im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns den Vollzug der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme. Da über die Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung hinaus keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden, erscheinen weitere Maßnahmen zur Überwachung nicht angezeigt.

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die archäologischen Kulturgüter werden vor Durchführung der Baumaßnahme Sicherungsmaßnahmen nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt (Untersuchung, Bergung, Dokumentation).

3.3 Zusammenfassung

Die Fruchthansa GmbH plant die Verlegung ihres Firmensitzes vom Kölner Großmarkt an den südlichen Stadtrand von Wesseling. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes „Eichholz“ vorangetrieben werden. Die zu bebauende Fläche liegt in direktem Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Eichholz“ und erstreckt sich zwischen der Urfelder Straße im Norden, der L 192 im Westen und der Autobahn A 555 im Osten.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (ca. 20.600 m²) sowie „Verkehrsfläche“ (ca. 1.800 m²) und private und öffentliche Grünfläche“ (ca. 6.800 m²) als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen fest. Weiterhin setzt er ca. 850 m² externe Ausgleichsmaßnahmen fest (Aufforstung). Das geplante Betriebsgelände wird westlich des Geländes über eine neue Erschließungsstraße an die Urfelder Straße angebunden.

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der bestehenden Verkehrswege und der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch ausgeprägt.

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden. So gehen durch Versiegelung dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Größtenteils handelt es sich dabei allerdings um intensiv genutzte Ackerflächen. Der anstehende Boden wird durch die Flächeninanspruchnahme und insbesondere die Versiegelung beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da die Eigenart des Plangebietes und dessen Umfeld bereits vorbelastet ist und die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes nicht in Frage gestellt wird. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben, da die immissionsschutzrechtlich relevanten Grenz- oder Orientierungswerte an sensiblen Immissionsorten im Nahbereich des Plangebietes nicht überschritten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege eine qualifizierte archäologische Prospektion durchgeführt. Dabei traten verschiedene vorgeschichtliche (Keramikscherben, Feuerstein) sowie römische und mittelalterliche Funde zu Tage. Diese Funde werden bei Durchführung des Bauvorhabens weitgehend zerstört und gehen als Geschichtsquelle verloren. Nach Einschätzung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist der südliche Teil des Plangebietes als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NW einzustufen. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen Sicherungsmaßnahmen nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden (Untersuchung, Bergung, Dokumentation).

Weiterhin wird, aufgrund des geringen Umfangs, der in Anspruch genommenen Fläche, die Existenz des Landwirtes, der die Fläche bewirtschaftet nicht bedroht.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) ist über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet. Die Durchführung, Wirksamkeit und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme wird durch Ortsbesichtigung der zuständigen Fachbehörden überprüft.

Die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Auswirkungen werden, wie für Eingriffe in Natur und Landschaft gesetzlich vorgeschrieben, durch Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Ökokonto der Stadt Wesseling im Bereich Urfeld ausgeglichen. Die exakte Lage der Teilfläche ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Nach der Realisierung der Planung und der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

Literatur

ADU Cologne (2007): Schalltechnische Untersuchung zu einem Gewerbeobjekt im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/103.1 „Urfelder Straße in Wesseling. Köln.

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.12.2006

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.): Geografische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln – Aachen. Bonn-Bad Godesberg 1978

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTS-ÖKOLOGIE (Hrsg.) (1991): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 -Potentielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5502 Köln. Schriftenreihe für Vegetationskunde. Heft 6. Bonn-Bad Godesberg 1991

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG) in der Fassung vom 11.03.1980 zuletzt geändert am 05.04.2005

DER MINISTER FÜR UMWELT; RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

DIELER, PROF. DR.-ING. H. + PARTNER GMBH (2007): Geohydrologisches Gutachten über die Versickerungsmöglichkeiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund; Aachen.

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Bundesland NRW 1:350.000. Krefeld.

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (2004): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. 1 CD-Rom; Krefeld.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. Blatt L 5106 Köln.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) BGBl. III / FNA 791-8, zuletzt geändert am 09. Dezember 2006

GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTES UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (Landschaftsgesetz – LG), Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert am 15. Dezember 2005

LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (1996): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN NRW NRW (2006): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; Recklinghausen.

MINISTERIUMS FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW des Landes NRW (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1989): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

RHEIN-ERFT-KREIS (1990): Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen. “