

**Stadt Wesseling**

**52. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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 .....	1
3.	Übergeordnete Planungen.....	3
4.	Verfahren .....	4
5.	Begründung der Planinhalte .....	5
5.1	Inhalt der geplanten FNP- Änderung.....	5
5.2	Städtebauliche Auswirkungen .....	5
6.	Kosten für die Stadt Wesseling.....	6

**B Umweltbericht**

0	Allgemeines .....	7
1.	Einleitung .....	7
1.1	Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Flächennutzungsplanes .....	7
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne .....	8
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	9
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	11
2.2.1	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Planfall).....	11
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	13
2.4	Vorhabenalternativen und Auswahlgründe.....	13
3.	Zusätzliche Angaben .....	14
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	14
3.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	14
3.3	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen.....	14
4.	Zusammenfassung .....	14

**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

*An dieser Stelle sollen lediglich allgemeine Aussagen zur FNP-Änderung gemacht werden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird für weitergehende Informationen auf die Vorlage des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ verwiesen.*

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Die Fruchthansa GmbH beabsichtigt, ihren Firmensitz vom Kölner Großmarkt nach Wesseling zu verlegen. Die Fruchthansa GmbH existiert seit 1968. Das mittelständische Familienunternehmen mit saisonabhängig 130 - 150 Mitarbeitern beschäftigt sich in erster Linie mit der Lagerung, Aufbereitung, Vorverpackung und Verteilung von frischem Obst und Gemüse (u.a. Bananenreiferei). Das Unternehmen ist mit dem Wunsch an die Stadt Wesseling herangetreten, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

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.

Der aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert. 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 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.

### 2. Bestand, Beschreibung des Plangebietes

#### 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 zur 52. Änderung des FNP im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

### Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der weiteren Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Erdbeeren, Folientunnel, Bewässerungsanlagen). Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich die sechsspurige Autobahn A 555 niveaugleich an. Parallel zur Autobahn verlaufen überregionale Versorgungsleitungen. Im Westen und Süden schließen sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Weiter südlich, an der Stadtgrenze zu Bornheim, liegt die Konzentrationszone für Windenergieanlagen „Urfeld - Domhüllenweg“. 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 angesiedelt.

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).

### Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Urfelder Straße (Gemeindestraße, zwei Fahrtrichtungsspuren, ca. 7 m Fahrbahnbreite, 50 km/h). 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 (L 190 und L 192 ca. 450 m westlich) ohne dass dadurch Wohngebiete belastet werden. Die Autobahnanschlussstelle Wesseling (A 555) befindet sich ca. 700 m nordwestlich.

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).

### Natur und Landschaft, ökologische Ausgangslage

Siehe Teil B, Umweltbericht

Ausführliche Angaben zur Umwelt sind auch der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ zu entnehmen.

### 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.

### 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, wirksamer Flächennutzungsplan**

#### 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.

Die Bauleitplanung entspricht dieser Vorgabe indem sie 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)

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 Kiesabbaugelände 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.

#### Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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.

#### Geltendes Planungsrecht

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

#### 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).

#### 4. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 14.06.07 die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 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 der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Inhalt der geplanten FNP-Änderung**

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Darstellung der Art der Nutzung. Es ist beabsichtigt, die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ zu ändern in „Gewerbliche Baufläche“.

Der auf Antrag der Fruchthansa GmbH aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (52. FNP-Änderung). Die geplante FNP-Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“.

### **5.2 Städtebauliche Auswirkungen**

#### Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch gewerbliche Emissionen

Die Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des parallel betriebenen 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 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.

#### 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.

## **6. 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.



## **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**

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling durchzuführen. Die Änderung betrifft eine ca. 2,8 ha große Fläche am südlichen Stadtrand von Wesseling, südlich der Urfelder Straße sowie westlich der A 555. Der vorliegende Umweltbericht enthält neben der Darstellung und Ziele des Bauleitplans, die zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten unvermeidbaren Auswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB. Weiterhin enthält der Umweltbericht Angaben zum Verfahren der Umweltprüfung und der Überwachung der erheblichen Auswirkungen sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

#### **1.1 Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Flächennutzungsplans**

Die Stadt Wesseling plant die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fläche südlich der Urfelder Straße. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit der Kennzeichnung „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt (GIB).

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe-/Industrieparks Eichholz-Süd im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Eichholz geschaffen werden. Mit dieser Änderung wird ein erster Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „Gewerbe-/Industriepark Eichholz-Süd“ realisiert. Es ist beabsichtigt, die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ zu ändern. Damit wird dem Ansiedlungswunsch der Fruchthansa GmbH nachgekommen, die beabsichtigt, ihren Firmensitz vom Kölner Großmarkt nach Wesseling zu verlegen. Parallel zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ erarbeitet. 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.

## 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 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, Landschaftsplan

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

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. 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. Flächennutzungsplanänderung (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".

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Gewerbliche Baufläche: ca. 2,8 ha

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die geplante „Gewerbliche Baufläche“ 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“. Weitere Wohnflächen in Form von Betriebswohnungen liegen 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 zur 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.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutztem Gelände und ist damit von geringer ökologischer Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Ackers erfolgt im Plangebiet in einer intensiven Form, da er teilweise unter Folie bewirtschaftet wird. Saumstrukturen haben sich entlang der Ackerflächen nicht ausgebildet. Erschlossen wird die Feldflur durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg sowie sogenannte Grünwege. Im Norden des Plangebietes befindet sich die Urfelder Straße, die von Bankettrassen, einer z. T. mit Gehölzen bewachsenen Böschung und einer Baumreihe aus Rosskastanien 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des temporären Landschaftsschutzgebietes „Eichholz“. In der näheren Umgebung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. Schutzgebiete nach europäischem Recht liegen nicht vor.

#### Schutzgut Boden

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 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 Bodenknoten 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. Wegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung (teilweise Acker unter Folie) sind die Bodenfunktionen bereits herabgesetzt. Aufgrund der Verbreitung im Raum Köln-Bonn sind sie regional relativ häufig anzutreffen, so dass die naturschutzfachlichen Kriterien der Seltenheit nicht zutreffen. Nordöstlich der A 555, etwa 100 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie der UK Wesseling aus dem Jahr 1964.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen. 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. 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.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### Schutzgut Luft / Klima

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. Wegen der geringen Reliefenergie ist nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung der im Norden angrenzenden Gewerbebereiche auszugehen. Lufthygienische Beeinträchtigungen sind entlang der A 555 vorhanden. Die nördlich angrenzenden Gehölzbestände entlang der Urfelder Straße tragen in geringem Maße zur Immissionsminderung und Frischluftproduktion bei. 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.

### Schutzgut Landschaft

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 Kiesseen in ihrer ursprünglichen Gestalt und Wahrnehmbarkeit überformt. Störend auf das Landschaftsbild wirken zudem vorhandene Windkraftanlagen und Hochspannungsfreileitungen.

Das Plangebiet 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 des Regionale 2010 Projektes „Rad Region Rheinland“ als Radwanderweg dargestellt.

Störende Verkehrsemissionen werden vor allem durch die angrenzende niveaugleiche Autobahn A 555 und die Landesstraße L 192 westlich des Plangebietes verursacht.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ackerbaulich genutzten Flächen des Plangebietes dienen der Landwirtschaft als Produktionsgrundlage. Die Bedeutung liegt demnach bislang in ihrer schutzgutspezifischen Funktion als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit der im Plangebiet vorkommenden Braunerden und Parabraunerden sind die ackerbaulich genutzten Flächen von hoher Wertigkeit.

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.

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 parallel betriebenen 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. 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. An der Erhaltung und Sicherung sowie einer sinnvollen Nutzung besteht ein öffentliches Interesse. Ausführliche Angaben zur archäologischen Ausgangslage finden sich in der Begründung zum parallel betriebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 Gewerbeansiedlung Fruchthansa.

### 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**

Entsprechend den Vorgaben nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Einzelnen folgende Umweltauswirkungen erwartet.

### **2.2.1 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Planfall)**

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - erhebliche Umweltauswirkung

Durch die geplante Gewerbeansiedlung kommt es zu einer Umgestaltung des Plangebietes. Mit einer gewerblichen Nutzung gehen Versiegelung und Überbauung einher und führen 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. Zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ öffentliche und private Grünflächen sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die Grünflächen werden im Norden und entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit einer standortheimischen Baum-/Strauchhecke bepflanzt. Im Osten des Plangebietes soll ein Feldgehölz mit standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Hinweise auf Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Eine erhebliche Störung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

#### Schutzgut 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 natürli-

chen 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.

#### Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf das Grundwasser liegen ortsübliche bzw. naturraumtypische Verhältnisse vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. der Deckschichten wurde im Zuge einer hydrogeologischen Einschätzung bestätigt. Gravierende Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und Ableitung werden ausgeschlossen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers im Sinne des § 4 (1) LG NW sind nicht zu erwarten. Ein Großteil des Niederschlagwassers wird in zwei Versickerungsbecken auf dem Betriebsgelände ortsnah versickert. Zur weiteren Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut beabsichtigt die Vorhabenträgerin, die Stellplätze des geplanten Gewerbeobjektes mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

#### Schutzgut Luft / Klima

Mit einer gewerblichen Nutzung kommt es zu einem Verlust klimawirksamer Freiflächen und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes auf versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt. Im Hinblick auf das Schutzgut stellen sich die Auswirkungen als nicht erheblich dar, da die Standortbedingungen im Umfeld oder die Klimasituation in angrenzenden Siedlungsteilen nicht in nennenswertem Maße nachhaltig verändert werden.

#### Schutzgut 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. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ öffentliche und private Grünfläche sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die Grünflächen werden überwiegend mit Gehölzen bepflanzt und dienen der landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes in die Siedlungsrandlage und der Verringerung der Wahrnehmbarkeit der beabsichtigten Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht festzustellen, da die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes im Umfeld sowie dessen Zugänglichkeit nicht beeinflusst werden.

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mit einer gewerblichen Nutzung sind hinsichtlich der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 Schallemissionen verbunden, die auf das Umfeld einwirken und trotz der bestehenden Vorbelastung aufgrund der benachbarten Autobahn zu zusätzlichen Belastungen umliegender Siedlungsbereiche führen können. Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass durch die Planung die Grenzwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten werden. Zum Schutz der Mitarbeiter vor Straßenverkehrslärm werden an dem geplanten Gewerbeobjekt passive Schallschutzmaßnahmen 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. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demnach nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind lediglich im Bereich der Bodendenkmalpflege zu verzeichnen.

#### 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.*

.....

*Als Fazit bleibt folgendes festzuhalten:*

*Der Umweltbericht ist bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische 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 Bodendenkmals 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.

Ausführliche Angaben zu den Auswirkungen der Planung finden sich in der Begründung zum parallel betriebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 Gewerbeansiedlung Fruchthansa.

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.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfall)**

Der derzeitige Zustand der Landschaft ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weiterhin wird das Gebiet durch die angrenzende Siedlungsrandlage der Stadt Wesseling charakterisiert. In absehbarer Zeit würde sich vermutlich, begründet durch die hohe Bodenfruchtbarkeit, keine gravierende Nutzungsänderung ergeben. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

### **2.3 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 auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie z.B. umfangreiche Gehölzpflanzungen, örtliche Versickerung, passive Schallschutzmaßnahmen, Zufahrtsbeschränkung für die nördliche Zufahrt, Beschränkung der Gebäudehöhe sowie archäologische Sicherungsmaßnahmen nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorgesehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich konkretisiert.

### **2.4 Vorhabenalternativen und Auswahlgründe**

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 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

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.

#### **3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt, weil das Vorhaben durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 bereits hinreichend bestimmt und seine Wirkungen gut zu prognostizieren sind. 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 sind derzeit nicht erkennbar.

#### **3.3 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.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche und der damit verbundenen Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, auf den Boden sowie auf die archäologischen Kulturgüter verbunden. Die erheblichen Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelung und Überbauung durch das geplante Gewerbeobjekt. Darüber hinaus setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 jedoch auch öffentliche und private Grünflächen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen fest. Die Maßnahmen zur Überwachung umfassen im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Flächennutzungsplanes bzw. des parallel betriebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen überprüft die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Wesseling im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns den Vollzug der festgesetzten Grünflächen und der externen Ausgleichsmaßnahme. 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).

Da über die Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung hinaus keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden, erscheinen weitere Maßnahmen zur Überwachung nicht angezeigt.

### **4. Zusammenfassung**

Die Stadt Wesseling schafft mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Fruchthansa GmbH. Damit wird ein erster Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „Gewerbe-/Industriepark Eichholz-Süd“ verwirklicht. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Bei der Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ festgesetzt. Für das Plangebiet wird derzeit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ erarbeitet.

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 Umnutzung in „gewerbliche Baufläche“ kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden. So gehen durch Überbauung und Versiegelung



dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Größtenteils handelt es sich dabei um aus naturschutzfachlicher Sicht relativ geringwertige, intensiv genutzte Ackerflächen. Das Schutzgut Boden wird durch Flächeninanspruchnahme und insbesondere Versiegelung erheblich beeinträchtigt, die vorhandenen Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes im Umfeld von geringer Bedeutung ist. Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen sind nicht gegeben, da unmittelbar angrenzend keine Wohnbebauung zu verzeichnen ist und die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte an sensiblen Immissionsorten nicht überschritten werden. Weiterhin ist das Plangebiet durch vorhandene Verkehrswege und die angrenzende gewerbliche Nutzung erheblich vorbelastet.

Im Rahmen des parallel betriebenen 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 metallzeitliche Fundstelle wird bei Durchführung des Bauvorhabens weitgehend zerstört und gehen als Geschichtsquelle verloren (erhebliche Auswirkung). 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).

Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche werden die Auswirkungen auf die Landwirtschaft als nicht erheblich eingestuft. Die Existenz des Landwirtes, der die Fläche bewirtschaftet wird nicht bedroht.

Die mit der FNP-Änderung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft werden als grundlegend ausgleichbar beurteilt. Für die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Auswirkungen wird, wie für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschrieben, mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ der notwendige Ausgleich geschaffen. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) wird über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet.