



Stadt Wesseling

Begründung einschließlich Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“

gem. § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 19.08.2013

Vorhabenträger

ITB SB Wesseling B.V.,
Albert ten Brinke
Burgmeester van de Zandestraat 21
NL-7051 CS Varsseveld

Städtebauliche Planung:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1:	Städtebauliche Begründung	5
1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.0	Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	5
2.1	Ziel und Zweck der Planung	5
2.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	5
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.0	Erläuterungen zum Plangebiet	6
3.1	Geltungsbereich	6
3.2	Vorhandene Struktur – Nutzung	7
4.0	Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht	9
4.1	Bebauungspläne	9
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Regionalplan	9
4.4	Landesplanerische Vorgaben	10
5.0	Planung	12
5.1	Planungskonzept	12
5.2	Erschließung	12
5.3	ÖPNV-Anbindung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
6.0	Festsetzungen und Begründung	13
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	16
6.4	Stellplätze / Erschließung	16
6.1	Grünordnerische Festsetzungen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	17
6.2	Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	19
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	20
6.4	Örtliche Bauvorschriften	20
7.0	Hinweise zum Planvorhaben	21
7.1	Kampfmittelbeseitigung	21
7.2	Niederschlagswasserbeseitigung	21
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	22
7.4	Denkmalschutz	22

7.5	Erdbebenzone.....	22
7.6	Abfallwirtschaft.....	22
7.7	DIN-Vorschriften	22
8.0	Auswirkungen der Planung	22
8.1	Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit.....	22
8.2	Verkehr	24
8.3	Einwirkungsbereich Störfallanlagen.....	24
8.4	Klimaschutz / Klimawandel	25
8.5	Umweltbelange	26
9.0	Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan.....	26
Teil 2:	Umweltbericht.....	27
1.0	Allgemeines	27
2.0	Beschreibung des Projektes	27
2.1	Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung.....	27
2.2	Standort des Vorhabens	27
2.3	Planerische Bindungen	27
2.4	Planinhalt	27
3.0	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	28
4.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung	29
4.1	Naturräumliche Grundlagen.....	29
4.2	Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch	30
4.3	Erholung und Landschaftsbild	30
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
4.4.1	Eingriffsermittlung und –bewertung.....	31
4.4.2	Artenschutz	32
4.5	Schutzgut Boden.....	33
4.5.1	Natürlich gewachsene Böden, Versiegelung	33
4.5.2	Erdbebeneinwirkung.....	34
4.5.3	Altlasten.....	34
4.6	Schutzgut Wasser.....	34
4.6.1	Oberflächengewässer / Grundwasser.....	34
4.7	Schutzgut Klima	34
4.8	Schutzgut Landschaft	34
4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35

5.0	Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung	35
5.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	36
5.1.1	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	36
5.1.2	Boden	36
5.1.3	Wasser	36
5.1.4	Luft.....	36
5.1.5	Kulturgüter.....	36
6.0	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung / Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	37
6.1	Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)	37
6.2	Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	37
6.3	Artenschutz	37
6.4	Wasser- und Bodenschutz.....	38
7.0	Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen .	38
8.0	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	38
8.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	38
8.2	Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	38
9.0	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen	38
10.0	Abschließende Zusammenfassung und Bewertung des Umweltberichts	39

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 für das Plangebiet "Gotenstraße-Innenbereich" beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebaulich sinnvolle Mobilisierung, Bebauung und Erschließung der bisher unbebauten Innenbereichsflächen.

Seit September 2010 liegt der Stadt Wesseling die Anfrage eines Unternehmens vor, das Interesse an der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet „Gotenstraße“ hat und mit der Stadt Wesseling Abstimmungen hinsichtlich der eigentumsrechtlichen und bauleitplanerischen Umsetzung des Planvorhabens führt. Das Unternehmen beabsichtigt, als Vorhabenträger für die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters aufzutreten und die erforderlichen Grundstücke zu erwerben.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges und der flexibleren Steuerungsmechanismen bzgl. vertraglicher und verfahrenstechnischer Regelungen, soll das Bebauungsplanverfahren im weiteren Verfahren vom „Angebotsbebauungsplan-“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB umgestellt werden. Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabenträger am 11.06.2013 gestellt. Als Vorhabenträger tritt ITB SB Wesseling B.V., Albert ten Brinke, Burgmeester van de Zandstraat 21, NL-7051 CS Varsseveld auf.

2.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Bei dem Bereich „Gotenstraße“ handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. In Anbetracht der gewachsenen Gemengelage und der kleinteiligen Parzellenstruktur ist eine geordnete Entwicklung der im Innenbereich liegenden, bisher unbebauten Grundstücke auf Grundlage des § 34 BauGB nicht sicher zu stellen. Die Neuordnung und Bebauung dieser derzeit mindergenutzten Grundstücksflächen ist jedoch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) geboten.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.450 qm Verkaufsfläche, dessen Realisierung das gesamte, ca. 6.200 qm große

Grundstücksareal des Innenbereichs Gotenstraße beansprucht. Die Erschließung ist über die Gotenstraße geplant. Das Planvorhaben ist planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen, so dass die Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes auf die Ziele der Raumordnung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu untersuchen sind. Das Vorhaben ist mit den Zielen des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Wesseling vereinbar. Das Planvorhaben befindet sich zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, es handelt sich jedoch um einen integrierten Standort (Einbindung in vorhandene Wohnbebauung, gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung). Entsprechend der im Masterplan Einzelhandel definierten Ausnahmeregelung für Lebensmittelbetriebe können diese Betriebe im Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn es sich um einen integrierten Standort handelt, sie eine Nahversorgungsfunktion erfüllen (wohnungsnahe Versorgung) und die zentrenrelevanten Randsortimente im Non-Food-Bereich (Aktionsware) auf max. 15 % der Verkaufsfläche beschränkt sind. Auf die Ausführungen unter Punkt 9.1 wird hingewiesen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters im Innenbereich Gotenstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines „Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird die parallele Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gotenstraße- Innenbereich“ von einer „Wohnbaufläche (W)“ zu einer „Sonderbaufläche (SO) Einzelhandel“ erforderlich.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Ausschusssitzung am 19.09.2012 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2012 bis 07.11.2012 statt. Zudem fand am 24.10.2012 eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Wesseling statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 8 Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken eingegangen (1 privat, 7 Behörden), die in wesentlichen Teilen berücksichtigt wurden und in den Planentwurf zur Offenlage und förmlichen Behördenbeteiligung eingeflossen sind.

Als nächster Verfahrensschritt wird nun der Offenlagebeschluss und die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angestrebt. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung soll auch gleichzeitig der Beschluss zur Umstellung des Verfahrens auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen.

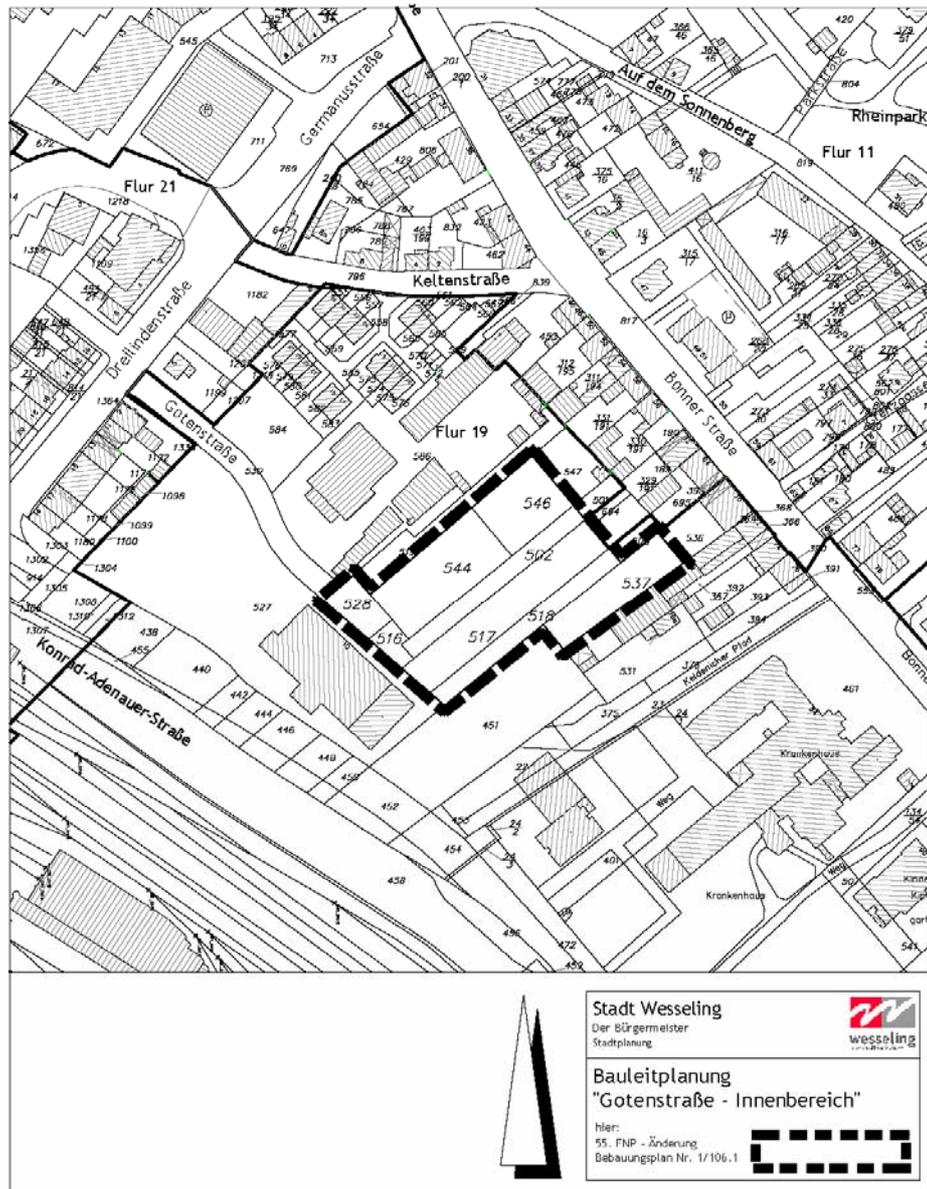
3.0 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Wesseling und wird durch die Bestandsgrundstücke südwestlich der Bonner Straße und westlich des Keldenicher Pfades, das Parkhaus des Dreifaltigkeitskrankenhauses sowie durch die Gewerbestandstücke (Discountbetrieb/Gewerbeforum) an der Gotenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die noch unbebauten Grundstücke im Innenbereich „Gotenstraße“, Gemarkung Wesseling, Flur 19, Flurstücke 502, 516, 517, 518, 528, 537, 544 und 546) mit einer Größe von ca. 6.200 qm.

Für selbigen Bereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes vorgenommen (die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen).



3.2 Vorhandene Struktur – Nutzung

Derzeit ist die in Rede stehende Fläche ungenutzt und ist geprägt durch größtenteils nicht bewirtschaftete „wilde“ Vegetation.

Der Planstandort ist ca. 200 m von dem im Masterplan Einzelhandel¹ der Stadt Wesseling definierten zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) entfernt. Dieser ist geprägt

¹ Die Stadt Wesseling hat im Jahr 2004 die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben, welches in seiner Endfassung seit März 2006 vorliegt. Auf Grundlage dieses Konzeptes ist der „Masterplan Einzelhandel“ entwickelt worden, der die wesentlichen Kernaussagen des Konzeptes zusammenfasst (im wesentlichen die Definition der Innenstadt (Hauptzentrum) und der sonstigen zentralen Bereiche (lokale Nahversorgungszentren), strategisches Maßnahmenkonzept zur räumlichen Steuerung der unterschiedlichen Einzelhandelsformen, „Wesseling Sortimentsliste“ mit der Ausweisung der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente).

Der „Masterplan Einzelhandel“ ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz sowie vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im März 2007 beschlossen worden und dient neben seiner Funktion als Leitlinie der Stadtentwicklung für den Bereich

durch kleinteiligen Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Als größter Einzelhandelsbetrieb ist das Marktkauf SB-Warenhaus dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines Discountmarktes (ALDI) an.

Im Standortumfeld ist Wohnnutzung und Kleingewerbe prägend. Der Standort ist städtebaulich integriert und verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner des nordöstlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebietes. Südöstlich des geplanten Standortes am Keldenicher Pfad / Bonner Straße liegt das Dreifaltigkeitskrankenhaus. Eine fußläufige Anbindung zum Krankenhaus wird zwecks einer besseren fußläufigen Anbindung, angestrebt.



Luftbild © www.bing.com

Das Planareal liegt zwar außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, befindet sich jedoch in städtebaulich integrierter Lage und fußläufiger Erreichbarkeit zur umliegenden Wohnbebauung.

Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling können Lebensmittelbetriebe im Einzelfall außerhalb des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren der Stadt Wesseling zugelassen werden, sofern es sich um einen integrierten Standort handelt und der Lebensmittelbetrieb der Versorgung des Gebietes dient (Nahversorgungsfunktion).

Eine fußläufige Anbindung an die nördliche Innenstadt ist über die Poststraße und den Alfons-Müller-Platz möglich.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße (L 300) und die Dreilindenstraße. Dem Planstandort ist der Bahn-/ Bushaltepunkt Wesseling-Mitte in ca. 300 m benachbart, so dass eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Wesseling besteht.

Eine Einbindung in die umgebende Wohnbebauung ist ebenfalls vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter soll ein dauerhaft leistungsfähiger Standort entwickelt werden, der die Versorgungsfunktion für die im Nah-einzugsgebiet lebenden ca. 4.600 Einwohner übernehmen und langfristig sichern soll.

4.0 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

4.1 Bebauungspläne

Der gesamte Plangebietbereich ist nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: **Lebensmittelmarkt**, gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt für das Gebiet Wohnbaufläche (W) dar. Eine kleine Fläche im Südosten ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

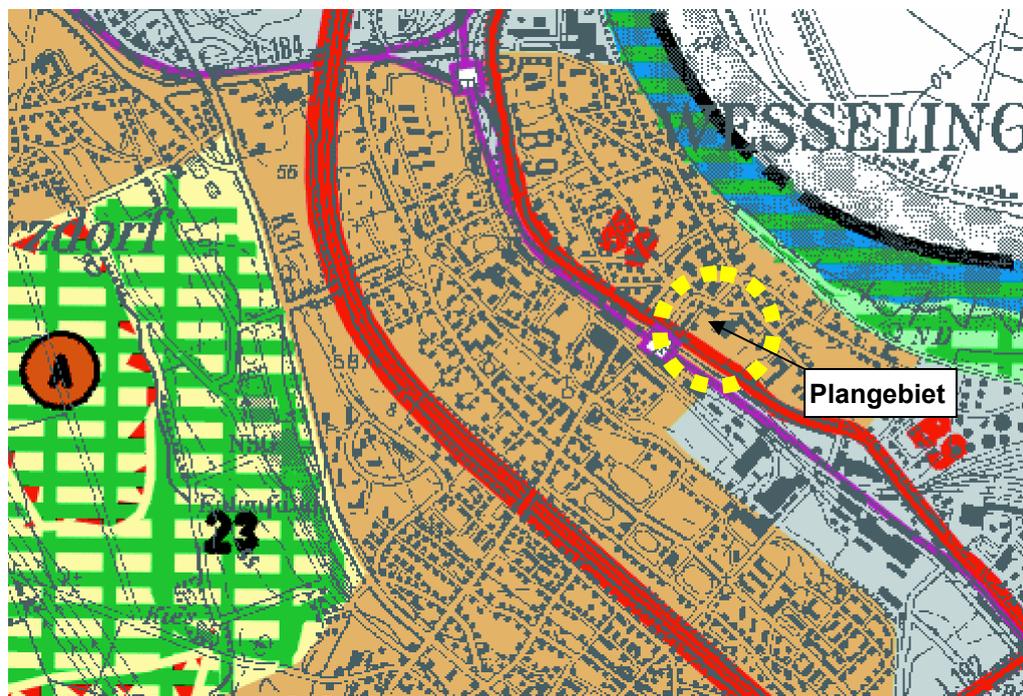
Da ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 (2) BauGB), wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Sonderbaufläche (SO) für großflächigen Einzelhandel erforderlich.



4.3 Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt, Region Köln (Stand: 2001), als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Regionalplanerische Vorgaben stehen somit der vorliegenden Planung nicht entgegen.



4.4 Landesplanerische Vorgaben

Die Landesregierung NRW hat den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 11. Juni 2013 (Kabinettsitzung) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die im Teilplan als „Ziele der Raumordnung“ gekennzeichneten Vorgaben (Ziele) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von den Gemeinden bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Für das Planvorhaben ist das Ziel 2 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen - sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel relevant:

Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

die Sortimente gemäß Anlage 1 und

- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Wesselingener Masterplanes Einzelhandel der Stadt Wesseling grundsätzlich vereinbar. Als Entwicklungsstandort erfüllt der Projektstandort die im Masterplan Einzelhandel aufgestellten Kriterien für einen Ergänzungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der Standort ist als integriert zu bewerten, da eine Einbindung in die umgebende Wohnbebauung vorhanden ist. Im Naheinzugsgebiet des Rheinviertels leben ca. 4.600 Einwohner, die abgesehen von dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscountmarkt über keine angemessene, fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügen.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (Köln, August 2012²), welche die grundlegenden Vereinbarkeit des Planvorhabens mit landesplanerischen Zielvorgaben untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters an der Gotenstraße grundsätzlich geeignet ist, die Nahversorgungssituation des Siedlungsbereiches zwischen Rhein und Stadtbahntrasse zu verbessern.

Vor dem Hintergrund der Prognoseergebnisse der gutachterlichen Einschätzung, wird festgestellt, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gotenstraße keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Wesseling sowie in umliegenden Städten zu erwarten sind.

Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte ist keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten. Vielmehr wird die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung und einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen in den zentralen Wohnsiedlungsbereichen von Wesseling-Mitte beitragen.

Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erfolgte im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zur Bauleitplanung „Gotenstraße-Innenbereich“ (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 34 Landesplanungsgesetz. Mit Schreiben vom 06.12.2012 wurde von der Bezirksregierung die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumplanung bestätigt.

² Ergänzt durch das Schreiben vom 28.06.2013 zur „BBE Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Stadt Wesseling, Gotenstraße vom August/September 2012“.

5.0 Planung

5.1 Planungskonzept

Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.450 qm Verkaufsfläche. Für Gebäude und Stellplatzanlage wird fast der gesamte Planungsbereich beansprucht.

Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter weist bezüglich der Verkaufsfläche und der Stellplätze eine betriebsformentypische Dimensionierung auf. Im Vorkassenbereich ist ein Backshop geplant.

Der Planstandort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße, so dass durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ein Verbundstandort aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter entsteht. Diese Kombination bietet ein umfangreiches Versorgungsangebot.

Im Umfeld des geplanten Lebensmittelvollsortimenters sind Wohnnutzungen, Kleingewerbe und das Dreifaltigkeits-Krankenhaus mit Parkhaus prägend.

5.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße (L 300) und die Dreilindenstraße bzw. die Gotenstraße die bisher den südlich an das Gebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounter erschließt. Eine funktionsfähige Abwicklung des Kundenverkehrs mit 86 Stellplätzen ist somit gegeben. Die Anlieferung ist im Nordwesten geplant und grenzt an das Gelände eines Gewerbehofes.

Zur Optimierung des Standortes wird eine fußläufige Anbindung in Richtung Keldenicher Pfad (Krankenhaus) geprüft und entsprechende Verhandlungen mit dem Krankenhaus geprüft.

5.3 ÖPNV-Anbindung

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Dreilindenstraße im Einmündungsbereich zur Gotenstraße (Entfernung ca. 120 m). Die Haltestelle wird von den Linien 722 Sechtem-Wesseling-Berzdorf, 930 Brühl-Mitte Wesseling (Stadtbus) und der Linie 721 Stadtverkehr Wesseling angefahren. Die Linie 722 und 721 verkehren stündlich; die Linie 930 zum Teil im Halbstundentakt.

Der Bahnhof Wesseling liegt ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger.

Die Gebäudeentwässerung (Schmutzwasser) wird an das vorhandene öffentliche Kanalnetz der Stadt Wesseling angeschlossen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises notwendig. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Geplant ist eine Versickerung der Dachflächenwässer über Rigolen. Hierfür sind entsprechende Wartungsnachweise vorzulegen um die Funktionsfähigkeit der Rigolen zu gewährleisten. Das Oberflächenwasser der Fahrgassen und Stellplätze wird in das öffentliche Kanalnetz eingespeist.

Der Untergrund des Baugeländes besteht gemäß dem vorliegenden Geotechnischem Gutachten (Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 04.12.2013) aus gering durchlässigen bindigen Böden (Hochflutablagerungen), so dass auf dem Baugrundstück eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oberflächennah gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, nicht möglich ist.

Für die ab einer Tiefe von 2,6 / 4,9 m im Untergrund anstehenden Kiese ist ein geschätzter mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $k > 1 \times 10^{-4}$ m/s in Ansatz zu bringen. Dieser Wert liegt innerhalb des vom DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, geforderten Durchlässigkeitsspektrums von $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s bis $k = 1 \times 10^{-3}$ m/s.

Gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, ist auf dem Gelände eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Kiesen über Rigolen- oder Schachtversickerungen möglich. Für die Bemessung der Versickerungsanlage ist gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, der o.g. geschätzte Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $k = 1 \times 10^{-4}$ m/s in Ansatz zu bringen.

5.5 Grünkonzept

Die im Plangeltungsbereich verbleibenden Randbereiche werden begrünt. Geplant ist die Anlage von Rasenflächen, die mit Zierpflanzenrabatten durchsetzt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Im Stellplatzbereich sind einzelne Baumpflanzungen, je 8 Stellplätze mindestens ein Baum, vorgesehen, um die Stellplatzanlage zu gliedern und ein gewisse Beschattung in den Sommermonaten zu erzielen. Einzelne vorhandene Bäume im Nordosten des Gebietes können erhalten werden. Diese werden daher in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

6.0 Festsetzungen und Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzung:

Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 *Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen maximal 1.450 qm festgesetzt.*
- 1.2 *Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und ein Backshop mit zusammen maximal 1.450 qm Verkaufsfläche zulässig.*
- 1.3 **Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Kernsortiment:**
Für die maximale Verkaufsfläche von 1.450 qm wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2008 und der Wesselinger Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen:
 - *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11.1)*
 - *Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)*
 - *Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)*

Das Randsortiment des Lebensmittelvollsortimenters darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.

1.4

Wesselinger Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente	
zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten/Kunst	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baby-/ Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation	Boote und Zubehör
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)	Büromaschinen
Fahrräder und Zubehör	Campingartikel
Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger	Elektrogroßgeräte
Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle	Erde, Torf
Musikalien	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Nahrungs-/ Genussmittel	Farben, Lacke
Pharmazeutika	Fliesen
Reformwaren, Sanitätswaren	Gartenhäuser, -geräte
Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren	Herde, Öfen
Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte	Holz
Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte	Installationsmaterial
	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
	Möbel (inkl. Büro-, Garten-, Campingmöbel)
	Pflanzen und -gefäße
	Rollläden und Markisen
	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
	Werkzeuge
	Zäune

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet „**Lebensmittelmarkt**“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.450 qm. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche ist die Errichtung eines Backshops zulässig. Die Verkaufsfläche definiert sich gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04) als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrich-

tungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Die Kernsortimente werden, im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Wesselinger Liste“ (gemäß dem Masterplan Einzelhandel 2007) auf nahversorgungspezifische Sortimente beschränkt.

Die Randsortimente im Nonfood-Bereich werden auf maximal 15 % der Verkaufsfläche beschränkt. Für die Randsortimente wird keine Sortimentsbeschränkung festgesetzt, da diese gerade jahreszeitlich bedingt stark schwanken und keine Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel in Wesseling oder den Nachbargemeinden erwartet werden.

Die gewählte Art der Verkaufsflächenbeschränkung wird angewandt, da ein konkreter Vorhabenbezug besteht und daher das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt wird. Die festgesetzte Verkaufsfläche von 1.450 m² entspricht noch den Anforderungen marktüblicher Lebensmittelvollsortimenter. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.450 m² ist festgesetzt, um zum einen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur in Wesseling und den Nachbarkommunen zu vermeiden und zum anderen eine Konformität mit den landesplanerischen Zielsetzungen zu gewährleisten. Mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben auch Festsetzungen über den Regelungsrahmen des BauGB hinaus treffen.

Nach der Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008) ist eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich fremd. Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i.S. einer „Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) ist nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der Vorhabenbezogenen Betriebs-Typisierung vereinbar (so genannten „Windhundprinzip“).

6.2 Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ). Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei sonstigen Sondergebieten GRZ 0,8.

Textliche Festsetzung:

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 *Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Abluftkamine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen etc. können die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von max. 56,0 m NHN ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).*

2.2 *Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Grundfläche GRZ=0,8 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlieferung, Rampen etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).*

Das Gebäude ist in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die Höhenentwicklung des Baukörpers, der ein flach geneigtes Pultdach oder ein Flachdach erhalten soll, wird zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Attika über Normalhöhennull (NHN) gesteuert. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete technische Anlagen oder untergeordnete Bauteile wird als Ausnahme zugelassen.

Diese Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass sich der neue Baukörper in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung einfügt.

Für das sonstige Sondergebiet SO „Lebensmittelmarkt“ wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf. Die Einhaltung der Grenze der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, die seitens der Stadt angestrebte wohnortnahe Versorgung in diesem Teil der Stadt zu realisieren und den Flächenansprüchen eines Lebensmittelvollsortimenters inklusive Backshop und der dazugehörigen Stellfläche gerecht zu werden.

Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da durch das Vorhaben die Nutzung eines bisher minder genutzten Innenbereiches ermöglicht wird. Damit wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch in Außenbereichslagen vermieden.

Die ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer Versiegelung verbunden sind, werden durch die Festsetzung von Maßnahmen im Gebiet und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gelände selbst versickert. Schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu befürchten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Sondergebiet setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Baugrenzen und eine Baulinie die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die festgesetzten Baugrenzen / Baulinien bestimmen mit einem geringen Spielraum die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des zukünftigen Vorhabens im Sondergebiet. Die Festsetzung einer Bauweise ist daher nicht erforderlich.

Die Baulinie wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine grenzständige Bebauung, analog zum ebenfalls grenzständig bebauten Flurstück Nr. 531 zu ermöglichen.

6.4 Stellplätze / Erschließung

Textliche Festsetzung:

3.0 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Gotenstraße, die derzeit als öffentliche Straße bis an das Plangebiet heranführt.

Die Erschließung der Stellplätze sowie die Warenanlieferung werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen abgewickelt.

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Festsetzung orientiert

sich an der konkreten Objektplanung und sichert damit die Umsetzung der Annahmen aus dem schalltechnischen Prognosegutachten. Die Anordnung der Stellplätze ist in der Planzeichnung (Vorhaben- und Erschließungsplan) unverbindlich dargestellt.

6.1 Grünordnerische Festsetzungen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Plangebietes

Textliche Festsetzung:

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 *Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.*

4.2 *Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes (Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzliste zu bepflanzen.*

*Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball*

*Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche*

Punktuell werden vorhandene Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

- 4.3 *Zur Begrünung der Stellplatzanlage im Sondergebiet ist pro 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.*

Mindestpflanzqualität Bäume 3 x verschult, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Standortheimische Bäume:

*Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus, aria, Mehlbeere
Fagus silvatica, Rotbuche*

Bei Abgängigkeit ist artgleich eine Neuanpflanzung vorzunehmen.

Der Standort der zu pflanzenden Bäume, gemäß der Planzeichnung, kann bis zu 5 m variieren.

Für die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes wird festgesetzt, dass diese als Rasenfläche mit Zierpflanzenrabatten durchsetzt mit einzelnen Bäumen und Sträuchern anzulegen sind. Für die Anpflanzung sollen ausschließlich Sträucher und Bäume standortheimischer Arten verwendet werden. Diese Minderungsmaßnahme trägt zusammen mit der Bepflanzung der Stellplätze sowohl zu einer Gliederung des Gebietes als auch zur Beschattung der Frei- und Stellplatzflächen bei.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Textliche Festsetzung:

4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Wesseling bereitgestellten Flächen durchzuführen.

Maßnahme:

Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 auf insgesamt 5.205 m².

Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald.

Für den externen Ausgleichsbedarf ist auch die Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen zulässig.

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Vorhabengebiet selbst, verbleibt ein Defizit von 52.050 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Wesseling ausgeglichen. Für die Berechnung der Ausgleichsfläche wird eine Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen (AX 11 mit 16 Punkten) auf einer Ackerfläche (HA 0 mit 6 Punkten) angenommen. Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald. Die Ausgleichsmaßnahme ergibt eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit um 10 Punkte (AX 11; 16 Punkte – HA 0; 6 Punkte = 10 Punkte).

Ein Vollaussgleich ist erreicht, wenn 5.205 m² Ackerfläche in einen standortheimischen Laubwald umgewandelt werden ($-52.050 : 10 = 5.205$).

Die Stadt Wesseling führt die Maßnahme auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 durch. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt. Die Fläche ist zurzeit als Ackerfläche verpachtet. Eine Kündigung ist jährlich mit einer Frist von drei Monaten zum 1. November möglich. Die Kosten für den Entfall der Pachteinnahmen auf 30 Jahr sowie die Anlage und Unterhaltung der Waldfläche in diesem Zeitraum trägt der Vorhabenträger.

Die Erstaufforstung und die Bestandspflege wird durch die Stadt Wesseling durchgeführt. Hierfür wird parallel zur Bauleitplanung eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Ersatzquartiere

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante, Arten vom Neubau des Lebensmittelvollsortimenters betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach VV-Artenschutz NRW (Stufe I) durch das Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Manfred Henf, Mettmann erarbeitet, die um stichprobenhafte Kartierungen für die Artengruppen Fledermäuse ergänzt wurde.

Im Verlauf der stichprobenhaften Fledermauskartierung konnten im Bereich der zur Bebauung anstehenden Fläche hauptsächlich jagende und durchfliegende Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Diesen „Gebäudefledermäusen“ sollen im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Lebensmittelvollsortimenters, geeignete Tagesverstecke (insgesamt 8 Stück) angeboten werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert. In die Verfahrensunterlagen wird hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.2 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das schalltechnische Prognosegutachten der Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach ist die Grundlage für die schalltechnischen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Textliche Festsetzungen:

5.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sondergebiet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 *Die Stellplatzoberfläche ist inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belag, z.B. Verbundsteine ohne Fase oder gleichwertig herzustellen.*
- 5.2 *Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte müssen L_{WA} = 70 / 60 dB(A) tags / nachts einhalten.
Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.*

Das Prognosegutachten hat insbesondere die Lärmimmissionen durch den Kundenverkehr und durch die Warenanlieferung betrachtet. Beim Betrieb des Marktes wurde eine Öffnungszeit zwischen 07.00 - 22.00 Uhr berücksichtigt. Weiterhin wurde eine Frühanlieferung zwischen 06.00 - 07.00 Uhr morgens berücksichtigt, die übrigen Lkw-Anlieferungen erfolgen tagsüber.

Gemäß den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm am Tag eingehalten. Daher wird die Öffnungszeit so beschränkt, dass kein Abgangsverkehr nach 22.00 Uhr, also innerhalb der Nachtzeit erfolgt.

Um die Rollgeräusche durch Einkaufswagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Parkplatzoberfläche innerhalb der für Stellplätze gekennzeichneten Bereiche inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belang, z.B. Verbundsteine ohne Fase oder gleichwertig, herzustellen sind.

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für Mischgebiete (Gemengelage) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) erfüllt werden, da Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig betrieben werden und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können. Die Geräuschabstrahlung der erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte wird mit $L_{WA} = 70 / 60$ dB(A) tags / nachts festgesetzt. Für das angrenzende Krankenhaus ist ein Immissionsrichtwert von tags 45 dB (A) und nachts 35 dB(A) zu berücksichtigen.

Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.

Die Regelungen bezüglich der Öffnungszeiten werden nicht in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, da nach Baugesetzbuch keine Öffnungszeiten etc. geregelt werden können. Dies erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages. Der Nachweis der Immissionsverträglichkeit ist anhand des konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im Baugenehmigungsverfahren kann konkret und im Detail geprüft werden, welche weiteren Bedingungen bzw. Auflagen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) auf dem Vorhabengrundstück zur Versickerung zu bringen. Angestrebt wird eine Versickerung innerhalb der Freiflächen nordöstlich des Gebäudes. Alternativ wird eine Versickerung über Rigolen unterhalb der Stellplatzanlage geprüft. Hierfür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises notwendig. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. In die Verfahrensunterlagen wird ein Hinweis zu § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) aufgenommen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.0 Werbeanlagen

*Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:
Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.*

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und der Umgebungsnutzung.

- 2.0 *Das Gebäude im Sondergebiet ist als flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung < 10° oder als Flachdach zu errichten. Die festgesetzte Dachneigung wird nicht angewendet untergeordnete Nebenanlagen.*

Entsprechend der umliegenden meist gewerblich genutzten Bebauung (Parkhaus, Aldi etc.) wird für das Plangebiet als Dachform ein flach geneigtes Dach bzw. ein Flachdach zeichnerisch und textlich festgesetzt. Für untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. die Anlieferung kann von diesen Regelungen abgewichen werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung sollen gewährleisten, dass sich der neue Baukörper in den umgebenden städtebaulichen Rahmen einfügt.

- 3.0 *Innerhalb des Sondergebietes richten sich die weiteren Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und den Werbeanlagen nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.*

Weitere umfassende örtliche Bauvorschriften hinsichtlich gestalterischer Regelungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden im Plangebiet nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird das Planvorhaben insgesamt nach dem vorgelegten Planungskonzept und auf der Basis des Durchführungsvertrages realisieren.

Weitere Regelungen sind entbehrlich, da die Abstimmungen bezüglich des zu realisierenden Baukonzeptes im Rahmen des Durchführungsvertrages abschließend erfolgen.

7.0 Hinweise zum Planvorhaben

7.1 Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung des Plangeltungsbereiches war durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, möglich. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehör-

de des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind dort zu stellen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind an geeigneter Stelle am Gebäude Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

7.4 Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

7.5 Erdbebenzone

Die Gemarkung Wesseling befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.6 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

7.7 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden.

8.0 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit

Mit der vorliegenden Planung soll ein bisher ungeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Neuordnung und Bebauung dieser derzeit minder genutzten Grundstücksflächen ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) geboten.

Das Plangebiet ist durch das Parkhaus des Dreifaltigkeitskrankenhauses im Südosten, den Gewerbehof im Nordwesten und den Einzelhandelsstandort (Discounter) im Südwesten geprägt. Entlang der Bonner Straße ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden.

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Wesseling und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und §

11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität und Entwicklung beeinträchtigt werden oder die verbrauchernahe Nahversorgung nachteilig beeinflusst wird.

Diese nachteiligen Auswirkungen sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ist dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder Zutrittschancen von Betrieben mit vergleichbarer Sortimentsausrichtung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) eingeschränkt würden.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Köln kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gotenstraße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Wesseling sowie in umliegenden Städten zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen nach der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zusammenfassend für diese Einschätzung:

Zitat / Fazit:

- *„ Am Standort Gotenstraße in Wesseling-Mitte ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit angeschlossenen Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.450 m² geplant. Für die Genehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.*
- *Der Planstandort kann ein Naheinzugsgebiet bedienen, das sich auf das östlich im Stadtteil Wesseling-Mitte gelegene Rheinviertel bezieht und in dem ca. 4.600 Einwohner leben. Aus den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen sind die Einkaufsbeziehungen als „Streuumsätze“ zu quantifizieren. Die Einwohner im Stadtteil Wesseling-Mitte verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von knapp 28 Mio. € p. a., davon entfallen auf den Nahbereich des Rheinviertels ca. 10,4 Mio. €.*
- *Angesichts der Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum kann das Planvorhaben einen Planumsatz von max. 6,0 Mio. € erzielen. Der Großteil des Umsatzes (gut 90 %) wird mit Kunden aus Wesseling-Mitte generiert, so dass die nahversorgungsbezogene Bedeutung des Planvorhabens verdeutlicht wird. Die darüber hinausreichende Versorgungsbedeutung beschränkt sich aufgrund der Verkehrslage auf Streuumsätze.*
- *Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten des innerstädtischen Verbundstandortes Marktkauf SB-Warenhaus/ Lidl Discountmarkt als gesamtstädtisch fungierende Lebensmittelversorger umverteilt. Die sonstigen Nahversorgungsbetriebe werden aufgrund der dezentralen Nahversorgungsstrukturen in Wesseling nur von relativ geringen Umsatzeinbußen betroffen sein. Darüber hinaus kann Wesseling Kaufkraft gebunden werden, die aktuell mangels einer ausreichenden wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmittelmärkten in die benach-*

barten Städte Köln und Brühl abfließt. Die prognostizierten Umverteilungseffekte lassen keine Betriebsgefährdungen erwarten.

- *Die Ansiedlung des projektierten Lebensmittelmarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Wesseling und den Nachbarstädten hervorrufen. Auch die geplante (inzwischen umgesetzte) Entwicklungsmaßnahme in der Wesselinger Innenstadt (Neustrukturierung der ehemaligen Hertie-Filiale) wird nicht gefährdet, da sich die betrieblichen Marktgebiete nicht wesentlich überschneiden und somit nur begrenzte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bestehen werden. Für das östliche Stadtgebiet kann die wohnungsnaher Versorgung deutlich verbessert werden*
- *Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Wesselinger Masterplans Einzelhandel grundsätzlich vereinbar. Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage und der Vorprägung durch einen nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieb als sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass in diesem Siedlungsbereich bisher eine angemessene, flächendeckende Nahversorgungsausstattung fehlt. Die geplante Dimensionierung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist als angemessen und langfristig tragfähig zu bewerten.*
- *Das Planvorhaben ist somit geeignet, die Nahversorgung in Wesseling zu verbessern, ohne negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte in der Stadt Wesseling und den Nachbarstädten auszulösen.*

Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte von < 10 % keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Vielmehr wird die in integrierter Lage geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung und einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen in dem nordöstlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsgebietes beitragen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten.

8.2 Verkehr

Die unmittelbare Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Dreilindenstraße aus über die Gotenstraße, die bis zum Plangeltungsbereich als öffentliche Straße ausgebaut ist. Von dort aus erfolgt eine private Erschließung des Einzelhandelsvorhabens und der Stellplätze. Die Erschließung ist gesichert.

Die vorhandene Erschließung kann das erwartete Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsnutzung aufnehmen, zumal ein Synergieeffekt mit dem bereits vorhandenen Discountmarkt erwartet wird.

8.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Planareal liegt innerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände einer Störfallanlage der örtlichen Chemieindustrie.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. überarbeitete Fassung aus Nov. 2010) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedin-

gungen so genannte Achtungsabstände ermittelt.

Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem Achtungsabstand ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der Achtungsabstand, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann.

Im vorliegenden Fall wird der Achtungsabstand von annähernd 2.200 m (2.193 m), ausgelöst durch den Betriebsbereich der Evonik Industries AG (Werk Wesseling) mit dem dort gehandhabten Gefahrstoff Acrolein, deutlich unterschritten.

Das Planareal weist einen tatsächlichen Abstand von ca. 1.200 m zum Betriebsbereich auf.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden. Das Einzelhandelsvorhaben ist räumlich in die bestehenden innerstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen eingebunden.

Die Planung verfolgt das primäre Ziel, die innerstädtische Versorgungssituation und hier insbesondere nordöstlich der Bahntrasse, zu verbessern

Ein unmittelbares "Heranrücken" an die störfallrechtlich relevanten Anlagen, was die nachträgliche Anordnung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen durch die Überwachungsbehörde zur Folge haben könnte, findet aufgrund der Vielzahl weiterer schutzbedürftiger Nutzungen in wesentlich geringeren Abständen zu den genannten Anlagen, nicht statt. In unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt. Das Dreifaltigkeits-Krankenhaus, als besonders schutzwürdige Nutzung, liegt ca. 60 m südöstlich des Gebietes.

Eine Vergrößerung des Sicherheitsrisikos und die Notwendigkeit zusätzlicher sicherheitstechnischer Maßnahmen sind nicht zu erkennen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist anzunehmen, dass die Planung im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes, des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerG) und des Oberverwaltungsgerichtes NRW zur Störfallproblematik steht, welche nicht von einem absoluten Verschlechterungsverbot ausgehen.

Der Anlagenbetreiber, die Evonik Industries AG (Werk Wesseling) wurde im Rahmen des Planungsprozesses am Verfahren beteiligt und hat sich positiv dem Vorhaben gegenüber gezeigt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Wesseling, die Versorgungslücke zu schließen wird der Standort als Ansiedlungsbereich für einen Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen.

8.4 Klimaschutz / Klimawandel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (z.B. Wald).

Durch die Optimierung und Aufwertung der innerstädtischen Fläche kann einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Dadurch werden unter anderem unnötige Mehrverkehre unterbunden. Die Stadt nutzt damit die Möglichkeit der Nachverdichtung.

Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie und Stromgewinnung ist ebenfalls aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

8.5 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist, ermittelt, beschrieben und bewertet.

9.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben sowie die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer im Durchführungsvertrag festzulegenden Frist auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Teil 2: Umweltbericht

1.0 Allgemeines

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

2.0 Beschreibung des Projektes

2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

(s. Kapitel 2 der Städtebaulichen Begründung)

2.2 Standort des Vorhabens

(s. Kapitel 3 der Städtebaulichen Begründung)

2.3 Planerische Bindungen

(s. Kapitel 4 der Städtebaulichen Begründung)

2.4 Planinhalt

(s. Kapitel 5 der Städtebaulichen Begründung)

3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Landschaftsgesetz (LG): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG): Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen.

Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. L 10 v. 14.01.1997) i.V. mit § 50 BImSchG.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter

dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (13.07.2013): Steuerung vom großflächigem Einzelhandel

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001): Vorrang der Innenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen, Funktionsmischung verstärken, Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern.

Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen, (8. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.12.2006), Rhein-Erft-Kreis:

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ weist für das Gebiet keinen Schutzstatus aus. Der Standort liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Weitere naturschutzrechtliche Schutzkulissen bestehen für den Standort nicht.

Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Neubau eines Einzelhandelsmarktes in Wesseling, Gotenstraße, Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Mettmann, September 2012
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes am Standort Stadt Wesseling, Gotenstraße, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2012 (ergänzt durch das Schreiben vom 28.06.2013)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 1 / 106.1 „Gotenstraße – Innenbereich“, Stadt Wesseling, Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn, April 2013
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Neubau eines Vollsortimenters im Bebauungsplangebiet 106, Wesseling, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 19.11.2012
- Geotechnisches Gutachten, Neubau eines Vollsortimenters Gotenstraße, 50389 Wesseling, Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 04.12.2013
- Wesseling, Gotenstraße-Innenbereich (Bebauungsplan Nr. 1/106.1) NW 2013/1031, Archaeonet GbR, Bonn, Mai 2013 (Archäologische Prospektion)

4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich wird das Gebiet der Köln-Bonner Rheinebene und hier der Untereinheit „Köln-Bonner Niederterrasse“ zugeordnet.

Das Untersuchungsgebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Beim Gebiet handelt es sich nicht um ein Fauna-Flora-Habitat oder um eine Natura 2000 Fläche, und es unterliegt nicht der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum von Wesseling und stellt sich derzeit als Freifläche innerhalb eines ansonsten weitgehend bebauten Gebietes dar. Bis zur Nutzungsaufgabe wurde die Fläche offensichtlich gärtnerisch genutzt. In den letzten beiden Jahrzehnten wurde im Umfeld der Fläche eine Gewerbe- und Einzelhandelsfläche entwickelt. Gebäude sind bis auf einen kleinen Geräteschuppen nicht vorhanden. An einigen Stellen wachsen rudimentär Brombeergebüsche. Bemerkenswert ist der erhalten gebliebene Obst- und Nussbaumbestand, zu dem Birnbäume, Apfelbäume und Walnussbäume zählen.

4.2 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionssschutzes und wirtschaftlich/ infrastrukturelle Funktionen (z.B. Versorgung, Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen) von Bedeutung.

Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage und der Vorprägung durch einen nahversorgungsbezogenen Lebensmitteldiscounter als sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass in diesem Siedlungsbereich eine angemessene, flächendeckende Nahversorgungsausstattung derzeit fehlt. Die geplante Dimensionierung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist als angemessen und langfristig tragfähig zu bewerten.

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters an der Gotenstraße in Wesseling entstehen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Prognoseberechnungen zeigen, dass sowohl die Beurteilungspegel als auch die Maximalpegel die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Maximalpegel gemäß TA-Lärm einhalten und der Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters zwischen 06.00 und 22.00 Uhr im Einklang mit den Schallimmissionsschutzvorschriften erfolgt. Dies bedeutet aber, dass der Kundenstellplatz um 22.00 Uhr geräumt sein muss. Die Öffnungszeiten werden daher im Baugenehmigungsverfahren und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, so dass Immissionskonflikte auszuschließen sind.

Die Parkplatzoberfläche der neu anzulegenden Parkplätze inkl. den Fahrgassen ist in einen ebenen Belag, z.B. Asphalt oder Formstein ohne Fase oder gleichwertig zu befestigten, damit Klappergeräusche durch Einkaufswagen vermieden bzw. reduziert werden.

4.3 Erholung und Landschaftsbild

Der Planstandort befindet sich im baulichen Innenbereich der Stadt Wesseling. Die Freifläche ist umgeben von gewerblich und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen. Die Fläche ist derzeit eingezäunt und nicht zugänglich.

Die Empfindlichkeit hinsichtlich der Überplanung der Freifläche im baulichen Innenbereich wird als „gering“ beurteilt, da diese weder der Erholung dient noch eine Rolle für das Landschafts- und Ortsbild einnimmt.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt eingebettet in die umgebende bebaute Siedlungsstruktur südlich des Stadtzentrums von Wesseling in Rheinnähe. Das Gebiet ist als weitgehend geräumte Gartenbrache mit aufkommender Ruderalvegetation mit einigen Neophyten zu kennzeichnen.

Es können insgesamt vier Biotoptypen eindeutig angesprochen werden. Der weitaus größte Teil besteht aus einer Gartenbrache mit wenigen, jungen oder keinen Gehölzen. Eine Obstwiese mit ca. 900 m² bestand aus alten Hochstämmen mit randlich neu angepflanzten niedrigstämmigen Obstbäumen.

Die Obstwiese wurde im Winterhalbjahr 2012/2013 (vor dem 1. März) bereits abgeräumt. Das Gleiche gilt für die Einzelbäume und Gehölze im Südosten in der Nähe zum Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn 2013) sind alle Biotoptypen vor der Baufeldräumung betrachtet worden. Die Baufeldräumung bzw. -vorbereitung wurde unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen durchgeführt.

Die weiteren Biotoptypen stellen sich als Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz dar. Vertiefende Informationen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan und der Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen.

Aus ökologischer Sicht werden die Flächen in der Struktur- und Artenvielfalt und der Maturität als geringwertig eingestuft. Daher erfolgt in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eine Abwertung.

4.4.1 Eingriffsermittlung und –bewertung

Die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsberechnung beinhaltet eine Bewertung der Landschaftspotentiale und der Auswirkungen des Vorhabens, die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Kompensation der Eingriffsfolgen.

Methodik

Die ökologische Bewertung vor und nach dem baulichen Eingriff und die Bewertung entsprechender Kompensationsmaßnahmen geschieht nach LUDWIG (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum, 1991). Die Bewertungsmethode erfasst Biotoptypen, die das betroffene Potential relativ einfach aber dennoch naturgetreu widerspiegeln. Die Basis besteht aus einem Biotoptypensystem, das eine vergleichsweise gute Zuordnung der Lebensräume erlaubt.

Ökologische Bewertung des IST-Zustands im Plangebiet nach LUDWIG (1991)

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Gesamtbiotopwert
1	HW 81, Gartenbrachen ohne oder mit geringem Gehölzbestand*	9	4.850	43.650
2	HK 22, Obstwiese mit alten Hochstämmen**	18	900	16.200
3	BB1, Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	17	350	5.950
4	BF 32, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	15	100	1.500
			Summe	Gesamtflächenwert A
			6.200	67.300

* wegen der atypischer Ausprägung des Biotoptyps HW 81 wird eine Abwertung von 10 Punkten auf 9 Punkten vorgenommen. Die Abwertung erfolgt beim Kriterium Maturität um einen Punkt.

** wegen der atypischer Ausprägung des Biotoptyps HK 22 wird eine Abwertung von 20 Punkten auf 18 Punkten vorgenommen. Die Abwertung erfolgt beim Kriterium Maturität und Struktur- und Artenvielfalt um jeweils einen Punkt.

Ökologische Bewertung des baulichen Eingriffs gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nach LUDWIG (1991)

Flächennr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Gesamtbiotopwert
A	HN 4, Sondergebietsfläche, versiegelt (GRZ 0,8)	1	5.050	5.050
B	BD 71, Baumheckenartige Gehölzstreifen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit höchstens geringem Baumholz	12	550	6.600
C	HM 51, Rasen und Zierpflanzenrabatten	6	600	3.600
			Summe	Gesamtflächenwert B
			6.200	15.250

Die Bilanzierung zeigt auf, dass sich nach derzeitigem Stand der vorliegenden Berechnungen ein Biotopwertdefizit von – 52.050 ökologischen Wertpunkten ergibt.

Das Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Wesseling ausgeglichen. Es wird eine Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen (AX 11 mit 16 Punkten) auf einer Ackerfläche (HA 0 mit 6 Punkten) vorgesehen. Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald. Die Ausgleichsmaßnahme ergibt eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit um 10 Punkte (AX 11; 16 Punkte – HA 0; 6 Punkte = 10 Punkte).

Ein Vollaussgleich ist erreicht, wenn 5.205 m² Ackerfläche in einen standortheimischen Laubwald umgewandelt werden ($-52.050 : 10 = 5.205$).

Die Stadt führt die Maßnahme auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 durch.

Die Erstaufforstung und die Bestandspflege werden durch die Stadt Wesseling durchgeführt. Hierfür wird parallel zur Bauleitplanung ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

4.4.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert 2010), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante, Arten vom Neubau von Gebäuden für einen Lebensmittelvollsortimenter betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach VV-Artenschutz NRW (Stufe I) erarbeitet, die um stichprobenhafte Kartierungen für die Artengruppen Fledermäuse ergänzt wurde. Prüfprotokolle wurden nur für die tatsächlich nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angefertigt (vgl. Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Als Ergebnis der stichprobenhaften Geländebegehungen konnten mit Kleinem Abendsegler, Rauhaut- und Zwergfledermaus drei streng geschützte Säugetierarten mit Planungs-

relevanz (MUNLV 2008) in geringer Abundanz nachgewiesen werden. Die Rauhaufledermaus gilt in NRW als überwiegend durchziehende Fledermausart. Sie verliert bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahme marginale Teile eines Nahrungs-, möglicherweise auch Paarungsreviers auf dem Durchzug. Der Kleine Abendsegler konnte nur vorbeiziehend nachgewiesen werden, ob er die Untersuchungsfläche als Jagdrevier nutzt, konnte nicht ermittelt werden. Die Zwergfledermaus verliert bei Umsetzung der Baumaßnahme marginale Teile ihres Gesamtjagdreviers. Quartiere sind nicht betroffen.

Im Verlauf der durchgeführten Begehung konnten nur zwei Vogelarten, darunter keine streng geschützten oder mit Planungsrelevanz für NRW (MUNLV 2008), zufällig nachgewiesen werden. Von den für das MTB Brühl (5107) vom LANUV (LINFOS) gelisteten 57 planungsrelevanten Vogelarten, werden derzeit mit Sperber und Turmfalke nur zwei Arten erwartet. Diese wären bei ihrem tatsächlichen Vorkommen nur marginal vom Verlust kleiner Teile ihres Gesamtjagdreviers betroffen.

Amphibien und Libellen sind von der Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters nicht betroffen, da insbesondere keine Reproduktionsgewässer beseitigt werden. Für Reptilien, insbesondere für die für das MTB gelistete Zauneidechse, stehen zwar derzeit geeignete Habitate zur Verfügung, das Vorkommen ist aber nicht anzunehmen, da auf Grund der Nutzung der Fläche als Gärten, in Zusammenhang mit der Isolierung des Bereichs durch Gebäude und Straßen, eine Besiedlung kaum möglich war.

Die artenschutzrechtlichen Belange betreffen hauptsächlich jagende und durchfliegende Zwergfledermäuse. Diesen „Gebäudefledermäusen“ sollen im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Gebäudes, geeignete Tagesverstecke angeboten werden. Dies kann durch den Einbau von einigen Fledermaussteinen oder -fassadenquartieren in den Giebelwänden erfolgen.

Vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erscheinen für keine der nachgewiesenen oder als potenziell vorkommend eingeschätzten Arten als notwendig.

Weitere Informationen sind der Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Henf zu entnehmen.

4.5 Schutzgut Boden

4.5.1 Natürlich gewachsene Böden, Versiegelung

Die Fläche liegt, naturräumlich betrachtet, in der Kölner Bucht, innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der „Köln-Bonner-Rheinaue“. Der Boden wird gemäß dem Auskunftssystem BK 50 des Geologischen Dienstes NRW als Typischer Brauner Auenboden, vereinzelt Auengley-Brauner Auenboden, sandiger Lehm, meist karbonathaltig, vereinzelt sandig-toniger Lehm, meist karbonathaltig aus Auenablagerung (Holozän) über Kies, karbonathaltig zum Teil Sand, karbonathaltig aus Terrassenablagerung (Jungpleistozän) beschrieben.

Die im Rahmen des Geotechnischen Gutachtens erbohrte Schichtenfolge wird vereinfacht wie folgt beschrieben:

- bis ca. 0,3/0,4 m unter GOK belebter, humoser Oberboden (Mutterboden),
- bis ca. 1,7/4,9 m unter GOK bzw. bis zur max. Aufschlusstiefe von 3,0 m unter GOK Schluff, feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach tonig, Feinsand, mittelsandig, schluffig, z.T. tonig und Sand, stark schluffig, tonig, erdfeucht. Der Schluff weist eine steifplastische Konsistenz auf bzw. ist locker bis mitteldicht gelagert, die Sande weisen eine mitteldichte Lagerung auf.

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Gutachten wird nur zum Teil ausreichend tragfähiger Baugrund (steifplastische bzw. mitteldicht gelagerte Schluffe und Sande) angetroffen. Nach Freilegung der Baugrubensohle bzw. der Fundamentgruben oder auch während der Ausschachtungsarbeiten ist eine abschließende Baugrundbeurteilung erforderlich.

4.5.2 Erdbebeneinwirkung

Der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, sind folgende Angaben zu entnehmen:

Das Baugrundstück liegt in der Erdbebenzone 2 und ist in die Baugrundklasse C (hauptsächlich gemischt- bis feinkörnige Lockergesteine in mindestens steifer Konsistenz) einzustufen und liegt in der Untergrundklasse T [Übergangsgebiet zwischen Gebieten der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken].

4.5.3 Altlasten

Im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten vor.

4.6 Schutzgut Wasser

4.6.1 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Grundwasser wurde bei den Bodenproben (31.10.2012) in den Bohrungen nicht angetroffen und ist auch nur nach anhaltenden Regenfällen als gestautes Sicker- und Schichtwasser in bzw. über den gering durchlässigen Hochflutbildungen zu erwarten.

Das Gebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des potenziellen Hochwasserbereiches.

4.7 Schutzgut Klima

Der Plangeltungsbereich ist durch seine innerstädtische Lage gekennzeichnet. Kleinräumige Untersuchungen des Klimas liegen für Wesseling bzw. den Planbereich nicht vor.

Mit der vorliegenden Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet und der Individualverkehr im Vergleich zu bisheriger Nutzung erhöht. Im Weiteren wird die Immissionssituation durch die gewerbliche Nutzung / Einzelhandelsnutzung verändert.

Das regionale Klima wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst. Lokalklimatische Veränderungen können sich unter anderem durch die Temperaturerhöhung infolge der zusätzlichen Versiegelung sowie durch die Verringerung der Luftfeuchtigkeit ergeben. Die Flächenversiegelung führt ferner zum Verlust kaltluftproduzierender Flächen. Insgesamt sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten, zumal das Gebiet in der Innerortslage liegt.

4.8 Schutzgut Landschaft

Der Planstandort befindet sich im Innenbereich der Stadt Wesseling. Die Freifläche ist umgeben von vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Es handelt sich um eine Stadtlandschaft mit intensiver Nutzung, wie sie in der Verdichtungszone um die Städte Köln, Bonn und Düsseldorf häufig angetroffen wird.

Zur Minderung des Eingriffs in die Landschaft werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die der Einbindung des geplanten Gebäudes in die Umgebungsstruktur dienen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht zu erwarten.

4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt südwestlich der römischen Limesstraße (heutige Bonnerstraße) und südöstlich der römischen Straße Wesseling zur Vicus Belgica bei Euskirchen (heute Bahnhofstraße). Im Knotenpunkt dieser Straße entwickelte sich im 1. Jahrhundert nach Chr. eine Siedlung (vicus), in deren Umfeld, insbesondere entlang der römischen Ausfallstraßen, Gräberfelder angelegt wurden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich dieses Vicus, nahe der Limesstraße Richtung Bonn. Es ist daher davon auszugehen, dass sich im Plangebiet sowohl römische Siedlungsreste als auch Gräber erhalten haben. Indizien hierfür lieferte u.a. der Fund eines römischen Gräberfeldes an der Keltensstraße, das nur ca. 70 m nördlich des Plangebietes im Jahr 2009 bei Erdarbeiten entdeckt wurde.

Da die Römer in der Regel entlang der Ausfallstraßen ihre Toten bestatteten, ist nicht auszuschließen, dass das Gräberfeld bis in das Plangebiet hineinreicht. Zur Klärung wurde von der Firma ArchaeoNet GbR, Bonn, Mai 2013 eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden im nordöstlichen Teil des überplanten Gebietes knapp 350 qm Fläche geöffnet und untersucht. In einem ca. 65 qm großen Teilbereich erfolgte die Anlage eines zweiten Planums, um eventuell von Hochflutlehm überdeckte Befunde zu erfassen. Es konnten keine siedlungsanzeigenden menschlichen Relikte (Gruben, Pfostengruben, Gräber o.ä.) beobachtet werden. Geborgen wurden lediglich umgelagerte Fundstücke (römische und vorgeschichtliche Scherben, vorgeschichtliche Silices und ein eiszeitlicher Knochen).

Auf Basis der nunmehr verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Fazit:

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die dargestellten Beeinträchtigungen der Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser können durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen 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 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 eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die Anlage von Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Anlieferung.

5.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt

5.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die Bautätigkeit im Gebiet werden die jetzt vorhandenen Biotoptypen verändert bzw. zerstört. Ein Großteil der Fläche wird durch den Bau des Lebensmittelvollsortimenters, die Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Auf den Restflächen wird eine Begrünung von geringem ökologischem Wert vorgenommen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt zu einem Verlust von brachgefallenen Gartenland- und Obstbaumbeständen. Der Vegetationsverlust wird bei der Eingriffsermittlung als unvermeidbar eingestuft.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt können wertgleich an anderer Stelle ausgeglichen (externe Ausgleichsfläche) werden.

5.1.2 Boden

Die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingt die Überbauung und Versiegelung von bisherigen Freiflächen. Durch die Beanspruchung werden die Bodenfunktionen verändert bzw. in den überbauten und versiegelten Flächen gehen diese verloren. Durch das Vorhaben werden ca. 5.290 m² beansprucht bzw. versiegelt.

5.1.3 Wasser

Die Reduzierung der Oberflächenversickerung durch Überbauung und Versiegelung ist bei Realisierung der Planung unvermeidbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes vermindert.

Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind dort zu stellen.

5.1.4 Luft

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem geringfügigen Verlust klimawirksamer Freiflächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt und von geringer Bedeutung.

5.1.5 Kulturgüter

Es sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.

Fazit:

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/106.1 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet, die nicht durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

6.0 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung / Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

6.1 Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen werden folgende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. durch vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag) vereinbart:

Parkplatz

Die Parkplatzoberfläche der neu anzulegenden Parkplätze inkl. den Fahrgassen wird in einem ebenen Belag, z.B. Asphalt, Formstein ohne Fase oder gleichwertig befestigt, damit Klappergeräusche durch Einkaufswagen vermieden bzw. reduziert werden.

Kühl- und Lüftungsgeräte

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte müssen $L_{WA} = 70 / 60 \text{ dB(A)}$ tags / nachts einhalten, womit gewährleistet ist, dass an der bestehenden Umgebungsnutzung der Tag- und Nachtwert für Mischgebiete bzw. Krankenhausgebiete gemäß der TA-Lärm eingehalten bzw. unterschritten wird.

Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.

6.2 Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

• innerhalb des Plangebietes

Eine Minimierungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes besteht in der Anlage von Rasenflächen und Zierpflanzenrabatten durchsetzt mit einzelnen Bäumen und Sträuchern. Die Stellplatzanlage wird mit einzelnen Bäumen gegliedert.

Für die Anpflanzung sollen ausschließlich Sträucher und Bäume standortheimischer Arten, gemäß der Pflanzliste der Stadt Wesseling, verwendet werden.

• außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Vorhabengebiet selbst, verbleibt ein Defizit von 52.050 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Wesseling ausgeglichen.

Die Anlage und die Bestandspflege werden durch die Stadt Wesseling durchgeführt. Hierfür wird eine vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

Die Maßnahme wird auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 durchgeführt.

6.3 Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind an geeigneter Stelle Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Im Verlauf der stichprobenhaften Fledermauskartierung konnten im Bereich der zur Bebauung anstehenden Fläche (vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung) hauptsächlich junge und durchfliegende Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Diesen „Gebäudefledermäusen“ sollen im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Verkaufsgebäudes, geeignete Tagesverstecke angeboten werden.

6.4 Wasser- und Bodenschutz

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises notwendig. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

7.0 Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare, jedoch nicht erhebliche Umweltauswirkungen. Die unter Punkt 5 dargestellten Beeinträchtigungen der Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser können durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

8.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht greift auf vorliegende Behördeninformationen, erarbeitete Gutachten (landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Schallgutachten, Archäologische Prospektion) und auszuwertendes Kartenmaterial (z. B. Boden, Klima) zurück. Die Eingriffswirkungen konnten damit hinreichend eingeschätzt werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bestanden daher nicht.

8.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert und nach Herstellung durch die Stadt Wesseling abgenommen und überwacht.

8.2 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden zum IST-Zustand keine Änderungen erwartet.

9.0 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine sinnvolle Mobilisierung, Bebauung und Erschließung der bisher unbebauten Innenbereichsflächen an der Gotenstraße erfolgen.

Als Entwicklungsstandort erfüllt der Projektstandort auch die im Wesseling Masterplan Einzelhandel aufgestellten Kriterien für einen Ergänzungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Der Planstandort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem Aldi Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße und soll im Wesentlichen die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des östlichen Stadtbereichs von Wesseling-Mitte erfüllen.

Eine Alternativenbetrachtung erscheint aus Gründen der funktionalen Zuordnung weder notwendig noch sinnvoll.

10.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung des Umweltberichts

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.450 qm geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.200 qm.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein bisher unbeplanter bzw. unbebauter Innenbereich mit der Festsetzung Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ überplant.

Das beabsichtigte Bauvorhaben ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, untersucht worden.

Als Ergebnis konnten mit Kleinem Abendsegler, Rauhaut- und Zwergfledermaus drei streng geschützte Säugetierarten mit Planungsrelevanz (MUNLV 2008) in geringen Häufigkeiten nachgewiesen werden. Die Rauhautfledermaus gilt in NRW als überwiegend durchziehende Fledermausart. Sie verliert bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahme marginale Teile eines Nahrungs-, möglicherweise auch Paarungsreviers auf dem Durchzug. Der Kleine Abendsegler konnte nur vorbeiziehend nachgewiesen werden, ob diese Art die Untersuchungsfläche als Jagdrevier nutzt, konnte nicht ermittelt werden. Die Zwergfledermaus verliert bei Umsetzung der Baumaßnahme marginale Teile des Gesamtjagdreviers. Quartiere sind nicht betroffen.

Im Verlauf der durchgeführten Begehung konnten nur zwei Vogelarten, darunter keine streng geschützten oder mit Planungsrelevanz für NRW (MUNLV 2008), zufällig nachgewiesen werden.

Den festgestellten „Gebäudefledermäusen“ werden im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Verkaufsgebäudes, geeignete Tagesverstecke angeboten.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Minderungsmaßnahmen im Gebiet sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Bei Realisierung des Vorhabens werden die Immissionsrichtwerte gemäß den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm an der umgebenden Bestandsbebauung eingehalten bzw. unterschritten.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht, so entstehen trotz höherer Versiegelungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Sowohl den Belangen der Denkmalpflege als auch der Bodendenkmalpflege wird Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.