

**Stadt Wesseling**

**54. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Gewerbeansiedlung nextpark**

**Begründung**  
§ 6 (5) BauGB

**Stand: November 2012**

| <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>A Städtebaulicher Teil</b>   |              |
| <b>1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis</b>        | <b>1</b>     |
| <b>2 Bestand, Beschreibung des Plangebietes</b>                         | <b>2</b>     |
| 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes                                | 2            |
| 2.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der weiteren Umgebung | 2            |
| 2.2.1 Plangebiet  | 2            |
| 2.2.2 Die weitere Umgebung  | 3            |
| 2.2.3 Verkehr   | 3            |
| 2.3 Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzung                    | 4            |
| <b>3 Übergeordnete Planungen, Restriktionen</b>                         | <b>4</b>     |
| 3.1 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan - GEP)                  | 4            |
| 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)   | 4            |
| 3.3 Geltendes Planungsrecht   | 5            |
| 3.4 Landschaftsplan   | 5            |
| <b>4 Verfahren</b>  | <b>5</b>     |
| <b>5 Planung</b>  | <b>6</b>     |
| 5.1 Inhalt der geplanten FNP-Änderung                                   | 6            |
| 5.2 Städtebauliche Auswirkungen   | 6            |
| 5.2.1 Schalltechnische Auswirkungen                                     | 6            |
| 5.2.2 Verkehrliche Auswirkungen   | 8            |
| 5.2.3 Wirtschaftliche Auswirkungen                                      | 9            |
| 5.2.4 Archäologie, Bodendenkmalpflege                                   | 9            |
| <b>6 Kosten für die Stadt Wesseling</b>                                 | <b>9</b>     |

#### **Gutachten und Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung**

1. Verkehrsuntersuchung Nextpark Köln/Wesseling, emig-VS, Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Düsseldorf, Juli 2012
2. Bericht Wesseling, Rhein-Erft-Kreis NW 2012/1034, Fundort GmbH - Büro für Archäologie, Köln, Juli 2012
3. Entwässerungskonzept zum geplanten Neubau „nextpark Wesseling“ einschließlich Erweiterung der Fruchthansa GmbH in Wesseling Urfeld und der damit verbundenen Erweiterung der heutigen Erschließungsstraße, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt, Juli 2012)
4. Schallimmissionsprognose - Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „Nextpark Wesseling“ der Stadt Wesseling, Kurz u. Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden, Juni 2012
5. Umweltbericht zur 54. FNP-Änderung, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt-Lechenich, Juli 2012
6. Umweltbericht incl. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/103.2, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt-Lechenich, Juli 2012
7. Artenschutzprüfung, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt-Lechenich, Juli 2012
8. Faunistische Untersuchung Brutvogel-Kartierung, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt-Lechenich, Juli 2012

## **A Städtebaulicher Teil**

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

Die Vorhabenträgerin, nextpark Wesseling GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Errichtung eines Logistikzentrums zur Vorhaltung von zeitgemäßen Logistikflächen für Zulieferanten der produzierenden Industrie, des Handels oder Mehrwertlogistiker. Der Standort Wesseling ist auf Grund seiner Lage im Großraum Köln und der guten Verkehrsanbindung für die Ansiedlung von Logistikunternehmen geeignet.

Die nextparx Gruppe operiert Deutschland weit als Projektentwickler für Logistikimmobilien. Die Unternehmensgruppe entwickelt, baut und verwaltet über die komplette Wertschöpfungskette der Logistikimmobilie. Kern des Konzepts ist eine Philosophie, die maximale Flexibilität und Energieeffizienz mit Ressourcenschonung und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit verbindet. Mit dieser Philosophie und der hohen Prozessqualität konnte sich die Gruppe nextparx bereits in der Vergangenheit gleichermaßen bei Nutzern und Investoren etablieren. Die Vorhabenträgerin weiß durch ihre Erfahrungen, die sie durch die Entwicklung von ca. 140.000 m<sup>2</sup> Fläche ohne Vorvermietung gewinnen konnte, was best practice in Funktion und Wirtschaftlichkeit bedeutet:

Logistikflächen, die je nach Auftragslage kleinflächig aufzuteilen und im Energieverbrauch transparent abzurechnen und zu steuern sind. Mit den ressourcenschonenden Produktlinien nextpark flex, nextpark fresh für die Kühlkette und dem individuellen nextpark client werden die Bedürfnisse der Märkte abgedeckt: Die transparente Steuerung des Energieverbrauchs über Fußbodenheizungen und Elektro-Bussysteme ermöglichen Einsparungen der Betriebskosten von bis zu 30%. Die nextparx Gruppe ist Mitglied im DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen). Das im Oktober errichtete Frischfischzentrum der Metro in Frankfurt wurde mit Silber zertifiziert.

Die nextparx Gruppe ist ein Eigentümer geführtes Unternehmen. Die drei Gesellschafter (Francisco Bähr, Christiane Kühl und Oliver Schmitt) vereinen langjährige Erfahrungen in der Planung, Entwicklung und dem Bau von Logistikimmobilien. Francisco Bähr ist zudem durch sein Elternhaus mit dem Standort Wesseling verbunden. Ein Großteil der Grundstücksflächen befindet sich im Besitz der Familie Bähr.

Im Zuge der Planung und notwendiger Flächentausche zwischen der nextparx GmbH und der Fruchthansa GmbH wird des Weiteren eine Erweiterung des Fruchthansa-Gebäudes angestrebt.

#### Gewerbe- und Industriestandort Eichholz

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

Im Jahre 2008 hat die Stadt Wesseling den Ansiedlungswunsch der Fruchthansa GmbH zum Anlass genommen, einen ersten Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „Gewerbe-/Industriepark Eichholz - Süd“ zu verwirklichen. Das Vorhaben fügte sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein und stand im Einklang mit der vorgenannten Zielsetzung einer schrittweisen Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes.

Für die südlich der Fruchthansa GmbH gelegenen Grundstücke besteht nun ein Ansiedlungswunsch der nextparx GmbH, der sich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt. Die geplante Erweiterung der Fruchthansa GmbH steht dem Konzept ebenso nicht entgegen.

#### Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Der aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ widerspricht, mit Ausnahme des Bereichs nördlich des unbefestigten Wirtschaftsweges (Fl.St.Nr. 234) entlang des Grundstücks der Fruchthansa GmbH, den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs-

planes. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden. Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Die geplante FNP-Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“, welche den Darstellungen widersprechen. Die Planungsziele im Einzelnen:

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

## 2 Bestand, Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am südlichen Stadtrand von Wesseling, südlich der Urfelder Straße:

- unmittelbar östlich des Plangebietes, lediglich durch einen schmalen Wirtschaftsweg getrennt, liegt die Autobahn A555
- im Süden und Westen ist das Gelände von landwirtschaftlichen Flächen umgeben,
- unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich das Bestandsgelände der Fruchthansa GmbH, darüber hinaus befindet sich im Norden auch das Gewerbegebiet Eichholz mit ca. 20 mittelständischen Unternehmen.

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise (tlw.) im Geltungsbereich der 54. FNP-Änderung:

| Gemarkung | Flur | Flurstücksnummer | Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Stand 12/2011)                     |
|-----------|------|------------------|---|
| Urfeld    | 19   | 145              | Landwirtschaftlich genutzte Fläche; Acker                                   |
| „         | „    | 148              | „   |
| „         | „    | 151              | „   |
| „         | „    | 154              | „   |
| „         | „    | 157              | „   |
| „         | „    | 160              | „   |
| „         | „    | 163              | „   |
| „         | „    | 234              | Unbefestigter Wirtschaftsweg entlang des Grundstücks der Fruchthansa GmbH   |
| „         | „    | 255 tlw.         | Asphaltierter Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes |

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

#### 2.2.1 Plangebiet

Das Plangebiet der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der asphaltierte Weg im Westen des Plangebietes (Fl.St.Nr. 255) ist direkt an die Urfelder Straße angeschlossen und im Bereich der Fruchthansa GmbH bereits als öffentliche Straße ausgebaut. Für die weiter südlich gelegenen Ackerflächen dient dieser ebenfalls als Haupter-

schließung. Der Wirtschaftsweg mit den Fl.St.Nrn. 234 (innerhalb des Plangebietes) ist nicht befestigt (Grünweg) und dient der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen.

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

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verlaufen parallel zur Autobahn überregionale Versorgungsleitungen (Ferngasleitung Nr. 79 der Open Grid Europe GmbH, DN 800; Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 3/23 der Open Grid Europe GmbH / Thyssengas GmbH, DN 300), welche im Süden zum Teil nach Westen abknicken. Im südlichen Bereich befindet sich eine Produktfernleitung.

### 2.2.2 Die weitere Umgebung

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

Weiter südlich, an der Stadtgrenze zu Bornheim, liegt die Konzentrationszone für Windenergieanlagen „Urfeld - Domhüllenweg“. In diesem Bereich verlaufen auch drei Hochspannungsfreileitungen der RWE Energie (110, 220, 380 KV).

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

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

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

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

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

### 2.2.3 Verkehr

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

Das Plangebiet ist somit über die Urfelder Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden (L190 und L192 ca. 550 m westlich), ohne dass dadurch Wohngebiete belastet werden. Die Autobahnanschlussstelle Wesseling (A 555) befindet sich ca. 800 m nordwestlich.

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

### **2.3 Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzung**

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

## **3 Übergeordnete Planungen, Restriktionen**

### **3.1 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan - GEP)**

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

Die Bauleitplanung entspricht dieser Vorgabe, indem sie die Ansiedlung eines Logistikzentrums zur Vorhaltung von zeitgemäßen Logistikflächen für Zulieferanten der produzierenden Industrie, des Handels oder Mehrwertlogistiker sowie die Erweiterung eines Großhandelsunternehmens vorbereitet, welche schon auf Grund der gewerblichen Emissionen nicht in der Nähe bestehender Wohnnutzungen angesiedelt werden können (LKW- Verkehr, Betriebszeiten).

Der weiter südlich anschließende Freiraum an der Stadtgrenze zu Bornheim ist als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung“ sowie überlagernd als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Diese Flächen außerhalb des GIB werden durch die Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit der Kennzeichnung „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Der Bereich des Gewerbebetriebes Fruchthansa ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt (52. FNP- Änderung 2008). Der Bereich um die Konrad-Adenauer-Stiftung (ca. 500 m westlich) ist als Waldfläche, das ehemalige Kiesabbaugelände östlich der A 555 als Waldfläche, überlagert mit der Kennzeichnung „Abgrabungsfläche“ dargestellt. Östlich innerhalb des Plangebietes ist parallel zur Autobahn eine unterirdische Leitungstrasse dargestellt.

### 3.3 Geltendes Planungsrecht

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

### 3.4 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan enthält für die im GEP/Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellten Flächen südlich der Urfelder Straße die Festsetzung „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ (Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes 2.2-29 Eichholz) mit der Rechtsfolge, dass nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ die Landschaftsschutzfestsetzung für den Geltungsbereich außer Kraft tritt (§ 29 Landschaftsgesetz NRW).

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

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

Die Stadt Wesseling hat mit Schreiben vom 19.07.2012 einen Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 34 Abs. 2 Landschaftsgesetz NRW gestellt.

## 4 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gewerbeansiedlung nextpark“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Ausschusssitzung am 25.01.2012 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2012 bis einschließlich 23.03.2012 statt. Bei der Bürgerversammlung am 28.02.2012 waren drei Bürgerinnen / Bürger anwesend, bei denen es sich ausschließlich um die ehemaligen Eigentümer der Vorhabenfläche handelte. Nach eigener Aussage waren diese im Vorfeld umfangreich von der Firma nextpark GmbH über die Planung informiert worden, so dass sie keinen Informationsbedarf sahen.

In der Ausschusssitzung am 19.09.2012 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2012 bis einschließlich 07.11.2012 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen nicht ein. Außer klarstellenden Ergänzungen in der Begründung waren keine Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in den Planunterlagen notwendig.

## **5 Planung**

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

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Darstellung der Art der Nutzung. Es ist beabsichtigt, die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ zu ändern in „Gewerbliche Baufläche“.

Der auf Antrag der nextpark Wesseling GmbH & Co. KG aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden (54. FNP-Änderung). Die geplante FNP-Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“, welcher den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ wird die Vorgaben des Regionalplanes (GIB - Ausweisung) umgesetzt. Mit einem Schreiben vom 04.06.2012 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Im Bereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die überörtlichen Versorgungsleitungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4/103.2 werden Festsetzungen zum Schutz der Leitung getroffen.

### **5.2 Städtebauliche Auswirkungen**

#### **5.2.1 Schalltechnische Auswirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ wurde eine Schallimmissionsprognose für das geplante Bauvorhaben „nextpark“ sowie die Erweiterung Fruchthansa durchgeführt. Folgende Erkenntnisse wurden ermittelt:

#### Auswirkungen des Anlagenlärms

Im Rahmen der o. g. Schallimmissionsprognose wurden die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Bauvorhaben „nextpark Wesseling“ und der Erweiterung Fruchthansa an der umliegenden schützenswerten Bebauung untersucht und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bewertet. Als schützenswerte Bebauung wurden folgende Immissionsorte untersucht:

- Siebengebirgsstraße 62 (Nutzung im Außenbereich) – Mischgebiet
- Carl-Spitzweg-Straße 33 (Bebauungsplan Nr. 73) – allgemeines Wohngebiet
- Herseler Straße 3 (Bebauungsplan Nr. 79) – Gewerbegebiet
- Am Forst 2 (Bebauungsplan Nr. 77 A) – allgemeines Wohngebiet
- Bröhlstr. 2 (Bebauungsplan Nr. 77 B) – reines Wohngebiet
- Fa. Fruchthansa Bestand (Bebauungsplan Nr. 4/103.1) – Gewerbegebiet mit Ausschluss von Wohnnutzungen

Als Ergebnis der Untersuchung wurden Lärmemissionskontingente ermittelt, welche im Bebauungsplan Nr. 4/103.2 festgesetzt wurden. Dabei werden gemäß Abschnitt 4 der DIN 45691 verschiedene, von den Gebieten abhängige Emissionskontingente festgesetzt. Dadurch kann erreicht werden, dass die geplanten Gewerbegebietsflächen möglichst wenige Einschränkungen hinsichtlich ihrer Schallabstrahlung erhalten, aber gleichzeitig auch die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Die konkrete Umsetzung der festgesetzten Emissionskontingente findet auf Ebene der Objektplanung der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe statt. Da derzeit weder die Nutzer aller Teilflächen der Hallenkomplexe von nextpark bekannt sind noch ein konkretes Vorhaben für die Erweiterung von Fruchthansa vorliegt, können keine abschließenden Aussagen, z. B. über die Lage von evt. notwendigen Lärmschutzwänden etc. angegeben werden. In Kapitel 4 der durchgeführten Schallimmissionsprognose wird der Nachweis des Einhaltens der Emissionskontingente für den geplanten nextpark beispielhaft anhand eines konkreten Betriebsmodells erbracht. In diesem Betriebsmodell sind zur Abschirmung von Verladegeräuschen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von drei Lärmschutzwänden vorgesehen. Je nach Nutzer und dementsprechender Geräuscent-



wicklung können jedoch andere Maßnahmen erforderlich werden. Demnach ist nachgewiesen, dass mit den getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplan vollziehbar ist. Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die vorhandene Geräuschvorbelastung der sich im Untersuchungsraum befindenden gewerblichen Nutzungen wurde bei der Untersuchung berücksichtigt. Aufgrund der im Untersuchungsraum vorhandenen weiteren gewerblichen Anlagen dürfen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht alleine durch das geplante Bebauungsplangebiet ausgeschöpft werden. Daher wurden die durch das Bebauungsplangebiet einzuhaltenden Planwerte so festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Bebauung nördlich und westlich des Plangebiets um mindestens 10 dB, an den schützenswerten Gebäuden der Allgemeinen Wohngebiete östlich der Autobahn um mindestens 6 dB unterschritten werden. Bei Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB kann gemäß TA Lärm von einer Ermittlung der Geräuschvorbelastung abgesehen werden. Bei dem Planwert für den maßgeblichen Immissionsort des reinen Wohngebiets östlich der Autobahn (Immissionsort I 5, Bröhlstraße) wurde aufgrund der Lage des reinen Wohngebiets von einer geringeren Geräuschvorbelastung ausgegangen, als an der o. g. schützenswerten Bebauung. Daher wird es als vertretbar angesehen, wenn durch das Plangebiet Geräuscheinwirkungen hervorgerufen werden, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm um lediglich 5 dB unterschreiten.

#### Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

Im Rahmen einer Baugenehmigung nach TA Lärm werden in der Regel die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs in einem Radius von 500 m untersucht. Im Lärmgutachten wurden, um einer umfassenden Abwägung aller Belange gerecht zu werden, die Auswirkungen der Zunahme des Verkehrslärms aufgrund des durch das Plangebiet entstehenden Verkehrs umfassend, auch über einen Radius von 500 m hinausgehenden Bereich, untersucht. Insgesamt wurden diesbezüglich neun Immissionsorte untersucht. Zur Beurteilung der vorliegenden Geräuschzunahmen wurde im Gutachten hilfsweise die 16. BImSchV herangezogen. Diese Verordnung stuft eine Zunahme des Verkehrslärms als wesentlich ein, wenn eine Geräuschzunahme bei mindestens 2,1 dB liegt und gleichzeitig die jeweiligen Immissionsrichtwerte überschritten werden oder wenn der Beurteilungspegel des von der zu ändernden Straße ausgehenden Verkehrslärms auf bzw. von mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erhöht wird. In Anlehnung an die 16. BImSchV liegt nach den Erkenntnissen des Gutachtens eine relevante Zunahme an den Immissionsorten Siebengebirgsstraße / Urfelder Straße (Außenbereich, MI - Immissionsort 3) und an der Urfelder Straße 200 (Außenbereich MI – Immissionsort 4) vor. Für alle weiteren Immissionsorte werden die Veränderungen als zumutbar erachtet.

Beim Immissionsort 3 handelt es sich nach Einsicht der vorliegenden Bauakte um eine genehmigte Scheune, welche demnach keine schützenswerte Räume aufweist. Für den Immissionsort 4 liegt keine Bauakte vor. Bei dem gesamten Komplex handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Gutshof, bei dem im Bereich des Immissionsorts 4 eine vergleichbare Nutzung zum Immissionsort 5 (Landarbeiterwohnhaus) vorliegt. Auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, da auf der einen Seite der gesundheitsgefährdende Bereich nicht überschritten bzw. erreicht ist. Mit einem Beurteilungspegel von 68,0 dB(A) am Tag und 57,6 dB(A) in der Nacht wird dieser Wert um 2 bzw. 2,4 dB(A) unterschritten, Auf der anderen Seite wird die 16. BImSchV nur hilfsweise herangezogen, gesetzlich ist diese in dem vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

#### Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm (BAB A 555)

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden auch die Auswirkungen des Verkehrslärms insbesondere der Bundesautobahn A 555 auf das Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass in Teilbereichen (in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet) an den der Autobahn zugewandten Fassaden Geräuscheinwirkungen von bis zu 73 dB(A) am Tag im Gewerbegebiet 1 „nextpark“ und von bis zu 69 dB(A) im Gewerbegebiet 2 „Erweiterung Fruchthansa“ auftreten. Somit wird der Immissionsrichtwert am Tag für Gewerbegebiete innerhalb der geplanten Gewerbegebietsflächen überschritten. Aufgrund der Überschreitung des zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswertes der DIN 18005 werden im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren Nr. 4/103.2 neben dem Ausschluss jeglicher Wohnungen weitere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die zulässigen Büroräume sollten so angelegt werden, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro- und Besprechungsräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Mit der Festsetzung zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen werden gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Nachweis zur Einhaltung der Lärmwerte geführt.

### 5.2.2 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/103.2 wurde eine Verkehrsuntersuchung für den fließenden Verkehr durchgeführt. Für das Vorhaben „nextpark“ kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an einem durchschnittlichen Werktag mit 1.285 zusätzlichen Kfz-Fahrten (672 Pkw-Fahrten und 612 Lkw-Fahrten) zu rechnen ist. Für die Erweiterung Fruchthansa geht das Gutachten von einer Verdopplung des bestehenden Fruchthansaverkehrs (160 Pkw-Fahrten und 50 Lkw-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag – Anlage II der Verkehrsuntersuchung) aus. Im Rahmen der Untersuchung wurden die fünf maßgeblichen Knotenpunkte untersucht:

- KP 1: L190 (Urfelder Straße) / L 192 (Siebengebirgsstraße)
- KP 2: L190 (Urfelder Straße) / K 31 (Eichholzer Straße)
- KP 3: L190 (Urfelder Straße) / Widdiger Straße
- KP 4: L190 (Urfelder Straße) / Herseler Straße
- KP 5: L190 (Urfelder Straße) / Fruchthansa

Für die Knotenpunkte wurde in der Verkehrsuntersuchung in einem ersten Schritt ein statischer Leistungsfähigkeitsnachweis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt. Dieser ist anwendbar, wenn z. B. die Unabhängigkeit eines Knotens und Folgeknoten gegeben ist. Dieses ist bei den Knotenpunkten 3 – 5 der Fall. Für diese Knotenpunkte weist das Gutachten im Bestand sowie im Prognosenullfall (dieser beinhaltet bereits die Erweiterung der Fruchthansa) die Qualitätsstufe A (beste Qualität) in der Spitzenstunde auf. Im Prognosefall 1 (mit dem Vorhaben nextpark) sowie im Prognosefall 2 (mit vorgeschlagenen Änderungen der Verkehrssteuerung weisen die Knotenpunkte in der Spitzenstunde vormittags weiterhin die Qualitätsstufe A in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B auf.

Für die Knotenpunkte 1 und 2 ist aufgrund der Entfernung von lediglich ca. 60 m die Voraussetzung zur Anwendung des Leistungsfähigkeitsnachweises gem. HBS nicht mehr gegeben, so dass im Gutachten für die Knotenpunkte 1 und 2 eine dynamische Mikrosimulation durchgeführt wurde. Im Prognosenullfall weist der Knotenpunkte 1 vormittags eine Qualitätsstufe D und nachmittags die Qualitätsstufe E (jeweils in der Spitzenstunde) auf. Der Knotenpunkt 2 weist vormittags die Qualitätsstufe B und nachmittags die Stufe A auf. Im Prognosefall 1 verschlechtert sich die Qualitätsstufe in der Spitzenstunde am Vormittag im Knotenpunkt 2 von Qualitätsstufe B auf D und der Knotenpunkt 1 in der Spitzenstunde am Nachmittag von der Qualitätsstufe E auf F. Diese Verschlechterung ist jedoch nicht nur dem Vorhaben nextpark sowie der Erweiterung Fruchthansa zuzuschlagen, sondern wird durch die allgemeine Verkehrserhöhung in diesem Verkehrsraum bedingt.

Generell wird in der Spitzenstunde mindestens die Qualitätsstufe D angestrebt, in der die Stabilität des Verkehrsflusses noch gewährleistet ist. Dieses ist bereits bei der vorliegenden Untersuchung im Prognosenullfall nicht gegeben. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Untersuchung folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- neue bzw. veränderte Spuraufteilung und ein geänderter Lichtsignalzeitenplan im Knotenpunkt 1 / auf der Urfelder Straße
- neuer Bypass am Knotenpunkt 2

Die vorgeschlagenen Maßnahmen führen dazu, dass an allen Knotenpunkten zumindest die Qualitätsstufe D erreicht werden kann. Die Kosten für die veränderte Spuraufteilung und die Umstellung der Lichtsignalanlage werden von der Vorhabenträgerin finanziert. Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Maßnahme zum Bypass ist nicht kausal alleine durch das Vorhaben „nextpark“ bedingt. Bereits im Bestand und dem Prognosenullfall ist die Verkehrssituation an dem Knotenpunkt, u. a. bedingt durch die kurze Entfernung zwischen der Lichtsignalanlage und dem Kreisverkehr nicht optimal. Des

Weiteren ist eine kurzfristige Realisierung des Bypasses nicht zu verwirklichen, u. a. da mehrere Partner die Finanzierung übernehmen müssen. Im Wohngebiet Eichholz sind darüber hinaus erst ca. 1/10 der geplanten 450 Gebäude verwirklicht. Die Realisierung des Bypasses wird daher als mittel- bis langfristige Maßnahme verfolgt. Die Maßnahme befindet sich darüber hinaus außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten und ist somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Optimierungsmaßnahme soll vielmehr in Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass von der Bypass-Lösung nicht nur das Vorhaben nextpark, sondern auch der zuständige Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW), der Rhein-Erft-Kreis sowie die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wesseling profitieren.

### 5.2.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die geplante Ansiedlung des nextpark Wesseling sowie der Erweiterung des Fruchthansa-Gebäudes verbessert sich das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot in Wesseling.

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

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

### 5.2.4 Archäologie, Bodendenkmalpflege

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

Die Stadt Wesseling hält dennoch an der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet fest und stellt in Übereinstimmung mit der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung (GIB) die Belange der Bodendenkmalpflege soweit zurück, wie es die Verwirklichung des Vorhabens verlangt. Gründe des Denkmalschutzes stehen dem Vorhaben dann nicht entgegen, wenn das betroffene Bodendenkmal den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes NW entsprechend gesichert wird. Als Sicherungsmaßnahme wird in dem hier vorliegenden Fall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/103.2 die Sicherung als Sekundärquelle Bodendenkmal durch archäologische Ausgrabung und Dokumentation vorgegeben. Diese archäologische Maßnahme (Untersuchung, Bergung, Dokumentation) ist vom Bauträger zu veranlassen und zu finanzieren. Sie dient dem Ausgleich widerstreitender Interessen zwischen Vorhaben und Denkmalschutz. Im Bebauungsplan wird der archäologische Fundplatz gekennzeichnet. Die Auflagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege werden in die Planunterlagen eingefügt.

## 6 Kosten für die Stadt Wesseling

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben fristgerecht umzusetzen. Sie schließt mit der Stadt Wesseling einen Durchführungsvertrag inkl. Erschließungsregelungen ab. Die Vorhabenträgerin sichert sich durch geeignete vertragliche Vereinbarungen die Verfügbarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Eine formelle Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin veranlasst alle erforderlichen Planungen, übernimmt die Planungskosten und stellt die Erschließungsanlagen her. Für die Stadt Wesseling entstehen keine Kosten.