

**Stadt Wesseling**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/103.2  
nextpark Wesseling**

**Begründung**  
§ 9 (8) 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	3
2.2.1 Plangebiet	3
2.2.2 Die weitere Umgebung	3
2.3 Erschließung	4
2.3.1 Verkehr	4
2.3.2 Stadttechnik, vorhandene Leitungstrassen	4
2.4 Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzung	5
2.5 Baugrund / Gründung + Baufeldentwicklung	5
2.6 Altlasten	5
<b>3 Übergeordnete Planungen, Restriktionen</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan - GEP)	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3 Bebauungspläne	6
3.3.1 Bebauungsplan Nr. 4/103 „Gewerbe-/Industriepark Eichholz-Süd“	6
3.3.2 Geltendes Planungsrecht	6
3.3.3 Weitere benachbarte Bebauungspläne	7
3.3.4 Landschaftsplan	7
<b>4 Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>5 Planung</b>	<b>8</b>
5.1 Beschreibung des Vorhabens	8
5.1.1 Baustruktur und Nutzung	8
5.1.2 Außenanlagen und Begrünung	8
5.1.3 Verkehrserschließung	9
5.1.4 Schmutzwasser und Regenwasser aus den Betriebsgeländen	9
5.2 Begründung der Planinhalte	10
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.3 Überbaubare Grundstücksgrenzen, Lärmschutzwände	11
5.2.4 Verkehrsfläche	12
5.2.5 Leitungsrecht	12
5.2.6 Bepflanzung und Naturschutz	12
5.2.7 Regenwasserbewirtschaftung	13
5.2.8 Stellplätze und Garagen	13
5.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.2.10 Archäologischer Fundplatz	13
5.2.11 Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift	13
5.2.12 Nachrichtliche Übernahmen	14
5.2.13 Hinweise	14
5.3 Städtebauliche Auswirkungen	14
5.3.1 Schalltechnische Auswirkungen	14
5.3.2 Verkehrliche Auswirkungen	16
5.3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	17
5.4 Flächenbilanz	17
<b>6 Umsetzung der Planung, Durchführungsvertrag, Kosten für die Stadt Wesseling</b>	<b>18</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

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung des „nextpark Wesseling“ mit den Gewerbeansiedlungen diverser Firmen in Wesseling geschaffen werden. Die Planungsziele sind im Einzelnen:

- schrittweise Weiterentwicklung des Gewerbestandortes 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.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich. Weiterhin werden geringe Teile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ in die Planung mit einbezogen, um die Erweiterung des Fruchthansa-Gebäudes planungsrechtlich vorzubereiten. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele erforderlich.

Einbeziehung von einzelnen Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird eine Fläche nördlich des Vorhabens „nextpark“ mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dies ist aufgrund der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Um die Flächen südlich des Fruchthansa-Geländes entwickeln zu können, muss der vorhandene Wirtschaftsweg ertüchtigt und dementsprechend verbreitert werden. Die Flächen westlich des Weges stehen nicht zur Verfügung. Demnach muss die notwendige Erweiterung in Richtung Osten erfolgen. In diesem Bereich befindet sich jedoch ein Versickerungsbecken der Firma Fruchthansa, welches angepasst werden muss. In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Firma Fruchthansa werden die Flächen zur Verfügung gestellt und das Versickerungsbecken angepasst, wenn im Zuge des Bebauungsplanverfahren der Fruchthansa GmbH eine Erweiterungsfläche ermöglicht wird. Diesbezüglich liegt jedoch kein aktuelles Vorhaben vor, so dass dieser Bereich nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplänen übernommen werden kann. Darüber hinaus sieht die Stadt Wesseling ein städtebauliches Erfordernis, diese Fläche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln, um für den Zwischenraum zwischen dem bestehenden Fruchthansagelände und des Vorhabens nextpark eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Darüber hinaus muss für den Bereich aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzungen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

**2 Bestand, Beschreibung des Plangebietes**

**2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das ca. 6,75 ha große Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Größe des Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 5,5 ha) 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 Bestandsgebäude 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Gemarkung	Flur	Fl.-St.-Nr.	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
„	„	271 tlw.	tlw. asphaltiertes Grundstück der Fruchthansa GmbH, tlw. begrünt durch Versickerung

Die Flurstücknummern 148 und 151 sind im Privatbesitz von zwei der Gesellschafter der Fruchthansa GmbH. Hier ist bis zum Satzungsbeschluss zwischen der nextparx GmbH sowie den Privatpersonen ein Flächentausch vorgesehen, da die nextparx GmbH diese Flächen für ihr Vorhaben benötigt. Im Gegenzug sollen die Privatpersonen Teile des Grundstücks 145 erhalten. Des Weiteren hat die Fruchthansa GmbH das Grundstück Nr. 234 erworben. Auf diesen Flächen soll im Zuge dieses Verfahrens die Erweiterung der Fruchthansa GmbH planungsrechtlich gesichert werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich die Grundstücke, welche für die Ansiedlung des nextparks Wesseling benötigt werden (145 tlw., 148, 151, 154, 157, 160 und 255 tlw.). Die Flächen, welche für die Erweiterung des Fruchthansagebäudes benötigt werden, werden gemäß § 12 (4) BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (siehe Kapitel 1).

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 ist, bis auf den von Fruchthansa bereits genutzten Teil, 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 Hauptschließung. 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 Produkterfernleitung.

### 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).

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehr**

Das Plangebiet soll über die öffentliche Haupteerschließungsstraße 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 Verkehrswegenetz 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).

### **2.3.2 Stadttechnik, vorhandene Leitungstrassen**

Das Plangebiet kann aus vorhandenen Versorgungsleitungen in der Urfelder Straße mit Wasser (DN 300, DN 500), elektrischer Energie und Gas (GVG, Erdgasleitung DN 250) versorgt werden. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Weiter liegen im Einmündungsbereich Urfelder Straße/Herseler Straße Versorgungsleitungen der ish GmbH. Entlang der Urfelder Straße verlaufen Straßenbeleuchtungskabel.

Parallel zur Autobahn (A 555) verlaufen Versorgungstrassen der Open Grid Europe GmbH / Thysengas sowie ein Mittelspannungskabel der RWE. Südlich des Plangebietes verläuft die Treibstoffversorgungsleitung 10 3/4 (Pipeline der NATO - Produktenfernleitung), welche durch die Fernleitungsbetriebsgesellschaft betreut wird. Ein geringfügiger Teil innerhalb des Plangebietes. Im Schutzstreifen von beidseits 5,0 m ist keine Bebauung vorgesehen. Im nördlichen Randbereich der Urfelder Straße liegt ein Abwasserkanal DN 1000 bzw. DN 2400 der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling, der das Mischwasser aus dem vorhandenen Gewerbegebiet Eichholz in östlicher Richtung, die Autobahn unterquerend Richtung Ortslage Urfeld und weiter zur Kläranlage Urfeld hin ableitet.

## **2.4 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.

## **2.5 Baugrund / Gründung + Baufeldentwicklung**

Im Ergebnis der in der 48./49. KW 2011 in Teufen zwischen 6,0 bis 8,0 m niedergebrachten Bodenaufschlüsse (RKS 365-1 bis RKS 365-8 + DPH 365-1 bis DPH 365-8) wurden bindige Decklagen in Stärken zwischen ca. 1,3 m bis 3,8 m in Form wechselnd feinsandiger bis toniger Schluffe in vorwiegend steifplastischer Konsistenz erschlossen. Die oberen 0,5 m sind durch die ackerbauliche Nutzung überprägt (organ. Anteile ca. 3-4 %).

Im Unterlager folgen als Übergang teils noch verlehmt, enggestufte Fein-/ Mittelsande (Stärken zwischen ca. 0,5 bis 2,9 m) in teils lockerer, teils bereits mitteldichter Lagerung. Als Liegenschichtglieder folgen ab ca. 49,4 bis 52,6 NN+m durchgängig fluviale, kiesigsandige Bildungen in mindestens mitteldichter bis dichter Lagerung.

Die Baufeld-/Höhenentwicklung der Fläche kann unproblematisch mit der Umlagerung und Verfestigung der anstehenden bindigen Decklagen erfolgen. Für die Gründung/Abtragung hoher, konzentrierter Lasten ist ein Absetzen der Fundamente über die gut tragfähigen, setzungsunempfindlichen kiesig-sandigen Bildungen vorzusehen. Geringere Lasten sind bei mind. steifplastischer Ausbildung auch über die Decklehme abzuleiten.

## **2.6 Altlasten**

Nach Auswertung der Erkundungsbefunde wurden entsprechend der landwirtschaftlichen Flächennutzung keine sensorisch detektierbaren Belastungs-/Schadstoffbeeinträchtigungen festgestellt. Die angetroffenen Böden zeigen – bis auf die landwirtschaftliche Bearbeitung der Decklagen – keine sonstigen anthropogenen Überprägungen.

Die analytischen Überprüfungen der ackerbaulich überprägten Horizonte (bis 0,5 m) zeigen keine bodenschutz-/altlastentechnisch relevanten Befunde, die Gefahren, eine Nutzungseinschränkung oder sonstige Beschränkungsmaßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bedingen.

## **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.

Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe, indem er 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 größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit der Kennzeichnung „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Das Fruchthansa-Grundstück wird dagegen 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.

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ widerspricht zu größten Teilen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Es ist vorgesehen, das noch nicht als „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Plangebiet als ein solches darzustellen. Mit einem Schreiben vom 04.06.2012 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

### 3.3 Bebauungspläne

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat im Jahre 2002 parallel zur 36. Änderung des FNP die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/103 „Gewerbe-/ Industriepark Eichholz-Süd“ für den Bereich südlich der Urfelder Straße zwischen der L 192 und der A 555 beschlossen (Gesamtkonzept). Aufgrund veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden, das Verfahren ruht seitdem. Der aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ konkretisiert die ursprüngliche Planungsabsicht für einen Teilbereich.

#### 3.3.2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Für geringe Teile des nördlichen Bereichs existiert der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“. Dieser setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Obst- und Gemüsegroßhandel, Dienstleistung und Logistik fest. Die GRZ wird auf 0,65 und die Gebäudehöhe auf 68,9 m üNNH (ca. 13 m) festgesetzt. Des Weiteren werden öffentliche wie private Grünflächen festgesetzt. Auf Grund der geplanten Erweiterung des Fruchthansa-Gebäudes müssen Teile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden.

### 3.3.3 Weitere benachbarte Bebauungspläne

Nördlich der Urfelder Straße schließt sich der Geltungsbereich des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/79 „BAB, Urfelder Straße, Siebengebirgsstraße“ an. Der Bebauungsplan setzt nördlich des Plangebietes ein „Gewerbegebiet Zone 2“ fest, in dem Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I (1.500 m) – VI (200 m) der Abstandsliste vom 9.7.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die baulichen Anlagen dürfen bis zu drei Vollgeschosse aufweisen, die GRZ ist mit 0,8, die GFZ mit 2,0 festgesetzt. Unmittelbar nördlich der Urfelder Straße ist ein schmaler Streifen Straßenbegleitgrün festgesetzt, der u.a. zur Aufnahme einer Kanaltrasse dient. Parallel zur Autobahn ist eine 40 m tiefe Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen. Hier ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (Landschaftsschutzgebiet), in der eine unterirdische Versorgungsstrasse verläuft (Ferngasleitung).

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

### 3.3.4 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ gemäß § 1 (3), § 2 (1) und § 12 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 Beschreibung des Vorhabens**

Vorhabenträgerin im Sinne des BauGB ist die nextpark Wesseling GmbH & Co. KG mit Sitz in Dreieich. Das Plangebiet unterteilt sich in die beiden Bereiche Ansiedlung nextpark (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie Erweiterung Fruchthansa.

#### **5.1.1 Baustruktur und Nutzung**

##### **a) nextpark Wesseling**

Auf dem zukünftigen Betriebsgelände des nextparks Wesseling sollen zwei, je nach Auftragslage kleinflächig aufzuteilende und im Energieverbrauch transparent abzurechnende Hallenkomplexe entstehen. Dabei soll die nördliche Halle eine Grundfläche von ca. 18.200 m<sup>2</sup> und die südliche Halle von ca. 10.400 m<sup>2</sup> erhalten. Die Anlieferung der nördlichen Halle ist an den Nord- und Südseiten, die Anlieferung der südlichen Halle an der Nordseite vorgesehen. Die nördliche Halle soll eine Höhe (OK Attika) von ca. 13,7 m über OK FFB (Oberkante Fertigfußboden, ca. 1,3 m über heutigem Gelände - max. 71,5 m ü NN) erhalten, die südliche eine Höhe von max. ca. 16,2 m über OK FFB (ca. 1,3 m über heutigem Gelände, max. 74,5 m ü NN). Die Erhöhung der Geländeoberfläche ist aufgrund der angrenzenden Gasleitung konstruktiv notwendig und dient dabei auch einer möglichen Flexibilität der Gebäudekörper.

Die jeweilige Nutzung der Hallenkomplexe ist abhängig von den Mietern (Zulieferanten der produzierenden Industrie, Großhandel oder Mehrwertlogistiker).

##### **b) Erweiterung Fruchthansa**

Auf der zukünftigen Erweiterungsfläche für Fruchthansa soll eine Möglichkeit geschaffen werden, den bereits bestehenden Gewerbebau zu vergrößern. Im Bereich der Erweiterungsfläche müssten bei Planumsetzung die bestehende Umfahrt, einige Stellplätze und die Anlieferung neu organisiert werden.

Die Erweiterung des Fruchthansa-Gebäudes ist in der Planung als Grenzbebauung vorgesehen. Über Baulasten etc. sollen die nach BauO NRW notwendigen Abstandsflächen auf dem Grundstück des nextparks Wesseling gesichert werden. Das Einverständnis der Vorhabenträgerin liegt hierfür vor.

#### **5.1.2 Außenanlagen und Begrünung**

##### **a) nextpark Wesseling**

Die Vorhabenträgerin sieht zum Teil eine Begrünung des Plangebietes zur Autobahn und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor. Zwischen den Gebieten nextpark und Fruchthansa sowie in Richtung Süden ist keine Begrünung vorgesehen. Das Baugrundstück selbst soll mit mehreren Bäumen begrünt werden.

##### **b) Erweiterung Fruchthansa**

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen muss die private Grünfläche 3 (Versickerungsbecken) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ angepasst werden, da die Erschließungsstraße verbreitert werden muss. Die Ersatzflächen für das Versickerungsbecken stehen auf dem Erweiterungsgrundstück zur Verfügung.

### 5.1.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über die Urfelder Straße und der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße von Fruchthansa erschlossen werden. Die Erschließungsstraße trifft ca. 60 m östlich der Herseler Straße auf die Urfelder Straße.

Für die Erschließungsstraße werden ca. 300 m<sup>2</sup> der privaten Grünfläche 3 (Versickerungsbecken) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ benötigt. Die Ersatzflächen für das Versickerungsbecken stehen auf dem Erweiterungsgrundstück zur Verfügung. Die planungsrechtlichen Regelungen sollen gemäß § 12 (4) BauGB (einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden) getroffen werden.

Die bereits bestehende Anbindung des Fruchthansagrundstücks war im Bebauungsplanverfahren Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ als vorläufige Erschließungsmaßnahme bis zur Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes südlich der Urfelder Straße anzusehen (Provisorium). Die Erschließung des nextparks Wesseling soll über diese Straße erfolgen. In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der westlichen benachbarten Flächen ist weiterhin ein späterer Rückbau der Anbindung bzw. die Umwandlung in eine private Gewerbefläche vorstellbar.

Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl für den nextpark Wesseling wie für den Erweiterungsbau der Fruchthansa auf dem eigenem Grundstück vorgesehen und sind mindestens 40,0 vom äußeren Rand des Standstreifens der Autobahn A 555 entfernt.

### 5.1.4 Schmutzwasser und Regenwasser aus den Betriebsgeländen

Bei einem abzuschätzenden Grundwasserflurabstand von  $\geq 8$  m und ab ca. 2 bis 4 m unter Gelände anstehenden gut durchlässigen Sande/Kiesen ( $k$ -Werte  $1 \times 10^{-5}$  - Bodengruppe n. DIN 18196 SE/SU //  $4 \times 10^{-4}$  m/s Bodengruppe GI) liegen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser gute bis sehr gute Randbedingungen vor.

#### Sickerbecken Fruchthansa-Gelände

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/103.1 „Fruchthansa“ wurde ein Sickerbecken festgesetzt. Dieses Sickerbecken liegt auf dem Gelände der Fruchthansa GmbH an der Grenze zur heutigen Erschließungsstraße. Im Rahmen der geplanten Ansiedlung der nextpark Wesseling GmbH ist die heutige Erschließungsstraße im Bereich des Sickerbeckens von heute rund 3,5 m Breite auf 8 m Breite auszubauen, inklusive Bankette. Die geplante Straßenverbreiterung hat Auswirkungen auf das bestehende Sickerbecken der Fruchthansa GmbH. Durch die erforderliche Verbreiterung des heute im Bereich des Sickerbeckens vorhandenen Wirtschaftsweges reduziert sich die Grundfläche des bestehenden Sickerbeckens (Bestand: 610 m<sup>2</sup>). Durch eine Erweiterung des Sickerbeckens in östlicher Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll dieser Verlust teilweise ausgeglichen werden. Durch die geringere Grundfläche des Sickerbeckens (348 m<sup>2</sup> statt 610 m<sup>2</sup>) ist die Durchlässigkeit der Belebtsbodenschicht durch Beimischung von carbonathaltigem Sand und eventuell Lavasand von  $1 \times 10^{-5}$  m/s auf  $5 \times 10^{-5}$  m/s zu verbessern. Die Einstauhöhe des Sickerbeckens ändert sich für das fünfjährige Ereignis von rund 0,60 m (bestehendes Becken) auf rund 0,76 m (neues Becken). Durch die größere Durchlässigkeit verringert sich die Einstaudauer für ein fünfjähriges Ereignis von rund 33 Stunden auf rund 8,4 Stunden. Durch das bis zur Geländeoberkante noch zur Verfügung stehende Volumen und die im neuen Becken größere Sickerleistung wird sich die Sicherheit gegen eine Überflutung nicht wesentlich ändern. Da das Sickerbecken unter Betrieb erweitert/umgebaut werden muss, hat die Erweiterung bzw. der Umbau abschnittsweise zu erfolgen, sodass auch in der Bauzeit eine Niederschlagswasserbehandlung und -versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgt.

Die Erweiterungsflächen der Fruchthansa sind in das o. g. Sickerbecken nicht eingerechnet, da derzeit kein Erweiterungsvorhaben vorliegt und so keine diesbezügliche Berechnung durchgeführt werden kann. Bei einer zukünftigen Erweiterung von Fruchthansa wird im Rahmen der Baugenehmigung die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Ausreichend Flächen stehen im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes zur Verfügung.

### Künftige Erschließungsstraße ab Fruchthansa-Gelände

Das von der künftig geplanten Erschließungsstraße zwischen dem heutigen Ende der Erschließungsstraße und den Zufahrten zum nextpark-Grundstück abfließende Niederschlagswasser soll über eine straßenbegleitende 0,75 m breite Mulde (Einstauhöhe 0,125 m) mit darunter liegender Rigole ortsnah versickert werden. Von dieser künftig geplanten Erschließungsstraße soll kein Niederschlagswasser in Richtung Fruchthansa-Gelände abfließen.

Dabei ist anzumerken, dass die Versickerungsmulden zum Teil näher als 2,0 m an die geplante Halle heran geplant sind. Aus diesem Grund sind bei der Planung und Ausführung der Halle in diesem Bereich spezielle bautechnische Vorkehrungen vor Eindringen von Sickerwasser zu treffen. Der Vorhabenträger ist sich diesem bewusst und wird die Gebäudeplanung demnach ausrichten.

### Gelände der nextpark Wesseling GmbH

Für das Gelände der nextpark Wesseling GmbH ist geplant, das Niederschlagswasser der befestigten Flächen analog zum Gelände Fruchthansa GmbH vollständig (mit Ausnahme des stark verschmutzten Niederschlagswassers) auf dem Grundstück zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll über Rigolen im Bereich der Verkehrsflächen in den Untergrund versickert werden. Hierzu sind insgesamt drei Kies-Rohrrigolen in den Verkehrsflächen geplant, die in Abhängigkeit vom Baufortschritt errichtet werden und jeweils in den versickerungsfähigen Kies einbinden. Den Rigolen werden ausreichend dimensionierte Schlammfänge mit Absetzraum, getauchtem Ablauf und Absperrmöglichkeit vorgeschaltet. Die Rigolen wurden jeweils als 160 m lange Kies-Rohrrigolen mit 4 m Höhe vorgesehen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll nach einer entsprechenden Behandlung ebenfalls über die in den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen auf dem Grundstück versickert werden. Zu den Verkehrsflächen zählen auch die oberen Bereiche der zum Gebäude hin leicht abfallenden Anlieferungsbereiche, da in diesen Bereichen von einem geringeren Risiko einer Verschmutzung ausgegangen werden kann.

Das im tiefer liegenden Abschnitt des Anlieferungsbereiches anfallende Niederschlagswasser und das innerhalb der Gebäude anfallende Sanitär- und Schmutzwasser soll über eine Druckleitung mit max. 20 l/s in den bestehenden Hausanschlusskanal der Firma Fruchthansa GmbH und darüber in die öffentliche Kanalisation der Stadt Wesseling eingeleitet werden. Da der heute vorhandene Hausanschlusskanal DN 300 auch künftig als Privatkanal betrieben werden soll (nach Auskunft der Entsorgungsbetriebe Wesseling), wird hierzu eine entsprechende langfristige Regelung mit der Firma Fruchthansa GmbH getroffen.

## **5.2 Begründung der Planinhalte**

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiet GE 1 - nextpark

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet analog § 8 BauNVO fest, in dem ausschließlich ein Logistikzentrum zur Vorhaltung von Logistikflächen für Zulieferanten der produzierenden Industrie, des Großhandels oder Mehrwehrlastlogistik fest. Dies entspricht dem Nutzungsspektrum des geplanten Vorhabens. Der Ausschluss von Wohnnutzungen vermeidet Nutzungskonflikte, die bei einer Verzahnung von Wohnen und Gewerbe zu befürchten wären. Damit würde die Eignung des Plangebietes als Gewerbebestandort in Frage gestellt. Eine Einzelhandelsnutzung ist aufgrund der eingeschränkten Baugebietsdefinition grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Festsetzung steht im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling.

#### Gewerbegebiet GE 2 - Fruchthansa

Das Gewerbegebiet soll einer zukünftigen Erweiterung der Fruchthansa dienen. Die Flächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Demnach wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungsausschluss der allgemein zulässig-

gen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, um die Flächen für den produzierenden und Logistikbereich vorzuhalten. Im Gebiet der Stadt Wesseling stehen für die genannten Nutzungen ausreichend andere Flächen zur Verfügung.

Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind erfolgt zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, die bei einer Verzahnung von Wohnen und Gewerbe zu befürchten wäre.

Darüber hinaus werden im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Höhenfestsetzungen

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei wird für das Gewerbegebiet 2 die zulässige Höhe des bestehenden Fruchthansagebäudes aufgenommen. Die Hallen von nextpark dürfen in Bezug auf die NHN Höhen im Vergleich zum Fruchthansa-Gebäude 2,5 m bis 5,5 m höher werden. Hiermit wird den besonderen Anforderungen des Vorhabens (angrenzende Gasleitung, Flexibilität der Gebäudekörper) Rechnung getragen. Nachbarliche Belange sind durch die Festsetzung nicht gefährdet.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden. Diese Festsetzung eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrt, etc.). Daneben soll durch diese Festsetzung gezielt die Anordnung von Solaranlagen auf den Flachdächern ermöglicht werden.

#### GRZ

Für das Gewerbegebiet 2 „Fruchthansa“ wird die Festsetzung der GRZ = 0,65 aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 4/103.1 übernommen. Dagegen wird für das Gewerbegebiet 1 „nextpark“ eine GRZ = 0,8 festgesetzt. Somit orientiert sich die Festsetzung an der Obergrenze des § 17 BauN-VO. Hiermit wird insbesondere den besonderen Ansprüchen des Grundstückes (40 m Abstand zur Autobahn, mehrere Leitungen im Plangebiet, Archäologischer Fundplatz) Rechnung getragen.

Bei beiden Gewerbegebieten darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der Nebenanlagen bzw. durch private Verkehrsflächen bis 1,0 überschritten werden). Die negativen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer vollständigen Versiegelung verbunden sind, werden durch die Festsetzung privater Grünflächen und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Das Niederschlagswasser auf dem Betriebsgelände und auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird nach geeigneter Vorreinigung überwiegend auf dem Gelände selbst versickert. Schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu befürchten.

### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksgrenzen, Lärmschutzwände

#### Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen im Gewerbegebiet 1 „nextpark“ bilden das geplante städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes ab und weisen nur geringe Spielräume zu den geplanten Hauptgebäuden auf. Dabei wird die durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets 2 „Fruchthansa“ knüpfen an die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 an und reichen bis zur Grenze des Vorhabens „nextpark“. Über Baulasten etc. sollen die nach BauO NRW notwendigen Abstandflächen

auf dem Grundstück des nextparks Wesseling gesichert werden. Das Einverständnis der Vorhabenträgerin liegt hierfür vor.

#### Lage der Gebäudekörper

Die Regelung zu Abweichungen der Lage der Gebäudekörper, die im VEP ausgewiesen sind, ermöglicht eine maximale Abweichung bis zu den umgebenden Baugrenzen. Des Weiteren kann die Ausdehnung der Gebäudekörper jeweils um bis zu 2,0 m von der ausgewiesenen Form vergrößert und/oder verkleinert werden, sofern die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden. Mit dieser Festsetzung verbleibt ein geringer Spielraum für Änderungen, die sich im Rahmen der Bauantragsunterlagen noch ergeben können, ohne die erforderliche Konkretisierung im Sinne des § 12 BauGB zu unterwandern. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet 1 „nextpark“, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verankert ist. Das Gewerbegebiet 2 „Fruchthansa“ liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, so dass für diesen Bereich kein Vorhaben dargestellt ist und demnach die Festsetzung für die nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Einzelfläche nicht heranzuziehen ist.

#### Lärmschutzwände

Je nach Nutzer des Logistikzentrums „nextpark“ sind zur Einhaltung der Lärmwerte zum Teil Lärmschutzwände notwendig. Aufgrund der noch nicht feststehenden Nutzer der Hallen kann derzeit kein genauer Standort lokalisiert werden, so dass Lärmschutzwände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

#### 5.2.4 Verkehrsfläche

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt aufgrund der vorliegenden Erschließungsplanung. Diese sieht generell einen Querschnitt von 8,0 m inklusive Schrammbord, Versickerungsmulden etc. vor. Die eigentliche Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Nur im Bereich der nördlichen Halle wird ein Teil auf 7,5 m verjüngt (Fahrbahn 6,0 m), da hier ansonsten das geplante Gebäude innerhalb der Entwässerungsmulde der Straße stehen würde. Aufgrund des Rasters der Halle wäre eine Verringerung der Hallenfläche nicht sinnvoll, da ansonsten eine große Hallenfläche verloren gehen würde.

#### 5.2.5 Leitungsrecht

Parallel zur Autobahn (A 555) verlaufen Versorgungstrassen der Open Grid Europe GmbH / Thysengas sowie ein Mittelspannungskabel der RWE. Südlich des Plangebietes, zum Teil innerhalb des Plangebietes, verläuft die Treibstoffversorgungsleitung 10 3/4 (Pipeline der NATO - Produktenfernleitung). Für die Leitungen inklusive Schutzstreifen wird ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt. Diesbezüglich sind die Regelungen zur Bepflanzung und Bebauung zu berücksichtigen, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen sind.

#### 5.2.6 Bepflanzung und Naturschutz

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken, bzw. auszugleichen sind. Die Eingriffsfolgen können durch Maßnahmen im Plangebiet allein nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen im gleichen Maße der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung, der Verbesserung des Arbeitsumfeldes und der Einfügung des geplanten Gewerbegebietes in die umgebende Kulturlandschaft. Die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der geplanten Versiegelung einhergehen, werden dadurch teilweise ausgeglichen. Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist. Die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen die entsprechenden Vorgaben der Versorgungsträger und

dienen somit auch dem Schutz der sich im Plangebiet befindlichen Leitungstrassen inklusive Schutzstreifen.

#### 5.2.7 Regenwasserbewirtschaftung

Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers werden negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden, die regelmäßig mit einer großflächigen Versiegelung einhergehen. Daneben dient die Festsetzung der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und trägt zum Hochwasserschutz bei. Die Sicherung der weiteren Entwässerungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1.4) erfolgt über den Durchführungsvertrag.

#### 5.2.8 Stellplätze und Garagen

Die Lage der Stellplätze auf dem Betriebsgelände wurde zeichnerisch festgelegt, um sicherzustellen, dass in der Anbauverbotszone keine Stellplätze (auch keine nicht notwendigen Stellplätze) errichtet werden dürfen. Des Weiteren geben sie im Gewerbegebiet 1 „nextpark“ den Planungsentwurf wieder.

#### 5.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen der Lärmemissionskontingente dienen dem Schutz der Bewohner der in der Umgebung befindlichen Gebieten (Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete). Diese Festsetzung dient somit der Vermeidung von künftigen Konflikten unter Ermöglichung einer verträglichen Nutzung.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) dienen dem Schutz der Mitarbeiter der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Die weiteren Ausführungen zu den städtebaulichen Auswirkungen unter Kapitel 5.3.1 sind zu beachten.

#### 5.2.10 Archäologischer Fundplatz

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion zahlreiche Funde aus verschiedenen Epochen gemacht. Nach Einschätzung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist ein nordöstlicher 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 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.

#### 5.2.11 Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift

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

## 5.2.12 Nachrichtliche Übernahmen

### Schutz der Leitungstrassen

Die von den Leitungsträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahren vorgetragene Anweisungen zum Schutz der Leitungstrassen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### Anbaubeschränkung entlang der Autobahn A 555

Die Anbauverbotszone (40 m gemessen vom äußeren Rand des Standstreifens) sowie die Anbaubeschränkungszone (100 m gemessen vom äußeren Rand des Standstreifens) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine baulichen Anlagen, Stellplätze etc. vorgesehen. Hier ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau ausschließlich eine Not-Umfahrung der nördlichen Halle vorgesehen.

### Bauschutzbereich

In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn liegt. Demnach bedürfen Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), die die genehmigungsfreie Höhe von 170 m üNN überschreiten der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherren einzuholen.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 74,5 m üNN fest. Durch untergeordnete Gebäudeteile darf diese Höhe bis zu 3,0 m überschritten werden. Demnach wird die genehmigungsfreie Höhe von 170 m üNN nicht überschritten.

## 5.2.13 Hinweise

Die Hinweise gehen auf Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zurück und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

## 5.3 Städtebauliche Auswirkungen

### 5.3.1 Schalltechnische Auswirkungen

#### Auswirkungen des Anlagenlärms

Im Rahmen einer 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
- Brühlstr. 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 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

zung 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 Geräuschenentwicklung 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 Geräuschkorbelbelastung 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 einzuhaltenen 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 Geräuschkorbelbelastung abgesehen werden. Bei dem Planwert für den maßgeblichen Immissionsort des reinen Wohngebiets östlich der Autobahn (Immissionsort I 5, Brühlstraße) wurde aufgrund der Lage des reinen Wohngebiets von einer geringeren Geräuschkorbelbelastung 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 Geräuschkorbelbelastungen wurde im Gutachten hilfsweise die 16. BImSchV herangezogen. Diese Verordnung stuft eine Zunahme des Verkehrslärms als wesentlich ein, wenn eine Geräuschkorbelbelastung 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 schützenswerten 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 noch 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 Fruchthan-

sa“ 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 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.

### 5.3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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.

### 5.3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen, externen Ausgleichsmaßnahmen und zur Versickerung wird dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen. Des Weiteren sieht das geplante Vorhaben nextpark die Errichtung von nachhaltigen Gebäuden vor, die verschiedene z. B. ökologische, ökonomische, soziokulturelle Aspekte mit einbeziehen und damit eine umfassende Qualitätsperspektive gewährleisten. Der hohe Qualitätsstandard der geplanten Gebäude soll durch das DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) Zertifikat dokumentiert werden. Angestrebt wird das Zertifikat in Silber. Weiterhin ist geplant, die Dachflächen mit Solaranlagen zu nutzen und somit die regenerativen Energien zu stärken. Durch die getroffenen Festsetzungen, den angestrebten Qualitätsstandard (DGNB) sowie die Nutzung von Solaranlagen werden Maßnahmen getroffen, welche insbesondere dem Klimaschutz, auch bei einer gewerblichen Neuansiedlung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, dienen sollen.

### 5.4 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>	%
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>55.155 m<sup>2</sup></b>	<b>81,7 %</b>
<i>davon</i>		
- Gewerbegebiet 1 „nextpark“	46.080 m <sup>2</sup>	
- Gewerbegebiet 2 „Fruchthansa“	9.074 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.727 m<sup>2</sup></b>	<b>4,0 %</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>9.623 m<sup>2</sup></b>	<b>14,3 %</b>
<i>davon</i>		
- Grünfläche P1	209 m <sup>2</sup>	
- Grünfläche P2	1.262 m <sup>2</sup>	
- Grünfläche P3	150 m <sup>2</sup>	
- Grünfläche P4	7.726 m <sup>2</sup>	
- Grünfläche P5	276 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>67.505 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **6 Umsetzung der Planung, Durchführungsvertrag, Kosten für die Stadt Wesseling**

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

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