

**Begründung einschließlich Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“**  
gem. §9 Abs.8 BauGB i.V.m. §2a BauGB

- Entwurf -  
Stand Juli 2005



Inhalt	Seite
<b>0. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
2.1 Landes- und Gebietsentwicklung .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3 Bebauungsplan .....	5
2.4 Landschaftsplan .....	5
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
3.1 Änderungsbereich „A“ .....	6
3.2 Änderungsbereich „B“ .....	6
3.3 Änderungsbereich „C“ .....	7
<b>4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“</b> .....	<b>7</b>
4.1 Änderungsbereich „A“ .....	8
4.2 Änderungsbereich „B“ .....	9
4.3 Änderungsbereich „C“ .....	9
<b>5. Inhalt der Bauleitplanung / Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
5.1 Änderungsbereich „A“ .....	10
5.2 Änderungsbereich „B“ .....	10
5.3 Änderungsbereich „C“ .....	11
5.4 Textliche Festsetzungen .....	11
5.5 Nachrichtliche Übernahmen .....	12
5.6 Hinweise .....	12
5.6.1 Bodendenkmäler .....	12
5.6.2 Altlasten .....	12
5.6.3 Kampfmittel .....	12
5.6.4 Sonstige Hinweise .....	12
<b>6 Durchführung</b> .....	<b>12</b>
<b>7 Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
7.1 Beschreibung der Planung .....	13
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....	13
7.2.1 Bestandsbeschreibung .....	13
7.2.2 Schutzgut Mensch .....	14
7.2.3 Schutzgut Tiere .....	14
7.2.4 Schutzgut Pflanzen .....	14
7.2.5 Schutzgut Boden .....	15
7.2.6 Schutzgut Wasser .....	15
7.2.7 Schutzgut Luft .....	15
7.2.8 Schutzgut Klima .....	16
7.2.9 Schutzgut Landschaft .....	16
7.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
7.2.11 Schutzgüter - Wechselwirkungen .....	17
7.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen .....	18
7.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben .....	18
7.3.2 Vermeidungsmaßnahmen .....	18
7.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	18
7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	18
7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	19
7.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge .....	19
7.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	20
7.7 Monitoring .....	20
7.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts .....	21
<b>8. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte</b> .....	<b>25</b>
8.1 Flächenbilanzierung .....	25
8.2 Bodenordnende Maßnahmen .....	25
8.3 Soziale Maßnahmen .....	25
8.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen .....	25
8.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen .....	25
<b>9 Anlagen und Bestandteile dieser Begründung</b> .....	<b>26</b>

## **0. Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ war bis zum Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27. Juli 2001 (BGBl. IS. 1950) und

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).

Die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ erfolgt nach den rechtlichen Vorschriften der aktuellen Gesetzesgrundlagen.

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ist seit dem 20. Juli 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141, 1998 IS. 137) geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. IS. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) (EAG Bau) und

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).

## **1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ im Ortsteil Keldenich ist seit dem 31.10.1996 durch Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich und bereits in großen Teilen realisiert.

In Hinblick auf den gesetzlich geforderten Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a BauGB sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen geplant und gem. §9 Abs.1 BauGB festgesetzt. Als Grundlage hierfür ist zum Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ ein ergänzender „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ durch ein Büro für Landschaftsplanung entwickelt worden.

Es ist vorgesehen, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst nachzuweisen und durchzuführen, um der gesetzlichen Forderung des räumlichen Bezugs angemessen nachzukommen. Die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichstatbestände ist auf Grundlage eines fachlich anerkannten Biotopwertverfahrens in Anlehnung an das Verfahren nach Adam, Nohl, Valentin erfolgt (Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen – MURL).

Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse im Bereich der Hangkante der Niederterrasse an der Klobotzstraße und im Bereich des Dickopsbachs ist jedoch der Zugriff auf notwendige Ausgleichsflächen von ca. 4.400 qm für den Bau- und Erschließungsträger mittel- bis längerfristig nicht gegeben. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B wäre daher nur nach einer unter Umständen langwierigen Grundstücksneuordnung in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gem. §§45 ff. BauGB oder einer freiwilligen Umlegung in Form eines Städtebaulichen Vertrages gem. §11 Abs.1 Nr.1 BauGB möglich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen deshalb Regelungen getroffen werden, die gewährleisten, dass das übrige Baugebiet unabhängig von einer förmlichen Umlegung weiter entwickelt werden kann.

Für die Teilfläche an der Brandenburger Straße / Fuchsweg / Biberweg soll im wesentlichen durch Änderung der Baugrenzen (Erweiterung des Baufensters) die der Nachbarschaft angepasste und sich homogen einfügende Wohnbebauung, entsprechend dem geänderten und weiterentwickelten städtebaulichen Konzept, planungsrechtlich gesichert werden.

Insgesamt sollen somit mit dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ maßvolle Regelungen im mehreren Änderungsbereichen getroffen werden, die gewährleisten, dass das gesamte

Baugebiet im Interesse der bereits ansässigen Bewohner weiter entwickelt und zum Abschluss gebracht werden kann.

Die Änderungen der 3. Bebauungsplanänderung beziehen sich hauptsächlich auf zeichnerische Änderungen in der Plankarte. Die textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen bleiben weiter uneingeschränkt bestehen und werden in einzelnen Teilbereichen erweitert.

## **2. Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht**

### **2.1 Landes- und Gebietsentwicklung**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt den Planungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Dem an den Planbereich angrenzenden Landschaftsraum werden Freiraumfunktionen als „Regionaler Grünzug“ und als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung zugewiesen.

Entsprechend Abschnitt D 3.3 des GEP sind in Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) die Bodennutzungen und ihre Verteilung auf eine nachhaltige Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung auszurichten (Ziel 1). Dies umfasst auch die Erhaltung typischer Landschaftsstrukturen und Landschaftsbestandteile sowie die Eingliederung der Siedlungen in die freie Landschaft (Ortsrandgestaltung). BSLE-Bereiche dienen auch der funktionalen Einbindung der ökologisch bedeutsamen Bereiche für den Schutz der Natur und der Sicherung der notwendigen Pufferzonen zwischen Naturraum und Siedlungsbereichen (Ziel 2).

Entsprechend Abschnitt D 1.1 des GEP sind „Regionale Grünzüge“ als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems besonders zu schützen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind sie durch lokal bedeutsame Freiflächen zu ergänzen und zu vernetzen (Ziel 1). „Regionale Grünzüge“ sollen die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung/ -vernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung sichern (Ziel 2).

Ein Verbund innerörtlicher Grünflächen mit den Grünzügen ist zur ökologischen Aufwertung des Freiraums und zur Verknüpfung vorhandener ökologischer Potenziale im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben. Dabei ist wichtig, jede einzelne ökologisch wertvolle Fläche als „Trittsteinfläche“ zur Vernetzung zu sichern und zu entwickeln (Ziel 3).

Die Bauleitplanung soll das System der „Regionalen Grünzüge“ in die Siedlungsbereiche weiterführen und entwickeln. Die ökologisch und erholungswirksame Vernetzung der „Regionalen Grünzüge“ mit innerörtlichen Grünflächen und naturbestimmten Flächen, mit hoher Bedeutung für den Naturschutz, in den bzw. am Rande der Siedlungsbereiche ist wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ verfolgte Ziel entspricht somit den Zielen der Raumordnung gem. §1 Abs.4 BauGB.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling vom 25.01.1977 (derzeit 48. wirksame Änderung) ist der Plangeltungsbereich durch die 32. Änderung des FNP (paralleles Änderungsverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB) als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ ist gem. §8 Abs.2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des rechtswirksamen FNP nicht notwendig ist.

## 2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ ist seit dem 31.10.1996 rechtsverbindlich und setzt für das Plangebiet überwiegend „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Lediglich ein kleinräumiger Bereich östlich des Dickopsbachs bis zur Brandenburger Straße ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum gem. §1 Abs.5 BauGB.

Die im gesamten Plangebiet als maximal ein- und zweigeschossig festgesetzte Bebauung in Form von straßenbegleitenden Baufeldern (Baugrenzen) ist über Wohnstraßen (Stichstraßen mit Wendeanlagen) und Wohnsammelstraßen mit Anbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz erschlossen.

Um dem Charakter eines gering verdichteten und durchgrüneten Siedlungsabschlusses gerecht zu werden, sind großzügige Freibereiche ausgewiesen, die in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert sind. Diese durchqueren das gesamte Plangebiet und schließen an die freie Landschaft im Sinne einer ökologisch hochwertigen Biotopvernetzung an.

Der gesetzlich geforderte Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll aufgrund der im Plan getroffenen Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ - hier speziell in den öffentlich festgesetzten Grünflächen (Flächen zum Ausgleich) - erfolgen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ beinhaltet Regelungen zur Einfriedung von Vorgärten und sonstigen Einfriedungen, zur Zulässigkeit und Gestaltung von Nebenanlagen, zur Aufhebung einer Bepflanzungsfestsetzung für Bäume in den Vorgartenbereichen von Grundstücken im Bereich Biberweg / Klobbotzstraße sowie die nachrichtliche Übernahme eines vorläufigen Schutzbereiches für ein ortsfestes Bodendenkmal (-römische villa rustica-). Die Änderungen sind in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Bebauungsplan Nr. 2/23 B 1. Änderung „An der Bach“ ist seit dem 22.11.2000 mit Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ hatte die Überprüfung der Planungsziele für den Bereich Biberweg / Fuchsweg / Brandenburger Straße zum Inhalt, da die für diese Fläche angedachte Nahversorgungsstruktur keine Umsetzung erwarten ließ. Als Planungsalternative sind der Umgebung angepasste Wohnstrukturen (zweigeschossige Wohnbebauung) angedacht worden. Zur Sicherung der Bauleitplanung in diesem Bereich ist am 11.12. 2002 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling eine Veränderungssperre gem. §16 BauGB erlassen worden. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 BauGB gefasst worden. Dieser ist in der Ausschusssitzung am 05.05.2004 wieder aufgehoben worden. Die wirksame Veränderungssperre ist durch Fristablauf am 11.12.2004 abgelaufen. Eine Verlängerung gem. §17 Abs.2 BauGB war nicht notwendig, da die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ diesen Bereich planungsrechtlich neu regelt.

## 2.4 Landschaftsplan

Der verbindliche Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ des damaligen Erftkreises enthielt Ziele und Festsetzungen des Natur- und Landschaftsschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde ein Teil der Plangebietsfläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr.8 entlassen.

Die Teilfläche entlang des Bachlaufes „Dickopsbach“ ist weiterhin Bestandteil des verbindlichen Landschaftsplanes Nr.8 „Rheinterrassen“ des heutigen Rhein-Erft-Kreises und als förmliches „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen. Der Bereich beinhaltet gem. §26 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Festsetzungen von Entwicklungsmaßnahmen für den Dickopsbach (5.1- 25) sowie Pflanzmaßnahmen für den Bereich entlang des Dickopsbachs (5.2- 274).

Als Entwicklungsmaßnahme ist die natürliche Entwicklung der Gewässerdynamik des Dickopsbachs formuliert. Alle Maßnahmen des Gewässerausbau und der Gewässerregulierung sind mit dieser Festsetzung ausgeschlossen; das Ziel der naturnahen Gewässerentwicklung ist zu berücksichtigen. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, Betonung des Bachlaufes und ökologischen Aufwertung des

Gewässers ist die Anpflanzung einer zweireihigen Baum- und Strauchpflanzung beiderseits des Bachs festgesetzt. Die Maßnahme ist zum Teil bereits umgesetzt. Bei der weiteren Entwicklung des Bachbereichs sind der naturnahe Zustand des Bach- und Auenbereichs zu sichern und die Pflanz- und Pflegemaßnahmen weiterzuführen.

Im Bebauungsplan ist die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes gem. §9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen. Den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird dahingehend entsprochen, dass der Bereich des bereits renaturierten Dickopsbachs mit seinen großzügigen Auenbereichen (jeweils 20m breiter Uferstreifen) als „Öffentliche Grünfläche“ mit Pflanzbindungen gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind den Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugeordnet und stellen einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dar.

Eine weitere Fläche entlang der Hangkante am westlichen Rand des Plangebietes (im Anschluss an die Wohnbauflächen an der Kettelerstraße) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr.8 mit einer Landschaftsschutzfestsetzung als „temporäres Landschaftsschutzgebiet“. Ziel ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.1- 36 des Landschaftsplanes Nr.8 die Schaffung eines Biotopverbundes in einer sonst strukturarmen Landschaft durch Pflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ liegt im Stadtteil Keldenich und stellt den südwestlichen Siedlungsabschluss der Stadt Wesseling dar (Gemarkung Keldenich, Flur 1 und Flur 11). Der Bebauungsplan umfasst den Bereich entlang der Klobbotzstraße im Norden bis zum Hessenweg im Süden, der Brandenburger Straße und in südlicher Verlängerung den Dickopsbach im Osten bis zur natürlichen Hangkante im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ersichtlich.

Innerhalb des beschriebenen Geltungsbereichs befinden sich drei abgegrenzte Teilbereiche „A“, „B“ und „C“ des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“, in denen Änderungen der bisher verbindlichen Festsetzungen vorgesehen sind.

Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

#### **3.1 Änderungsbereich „A“**

Der Änderungsbereich „A“ wird begrenzt durch den neuangelegten Wirtschaftsweg oberhalb der Hangkante im Westen, durch den Fußweg zwischen der Bodelschwinghstraße und der Kettelerstraße im Osten, die Klobbotzstraße im Norden und die Fuß- und Radewegverbindung zwischen dem Wirtschaftsweg und dem nördlichen Rand des durch den Planbereich verlaufenden Grünzugs im Süden.

#### **3.2 Änderungsbereich „B“**

Der Änderungsbereich „B“ wird begrenzt von der Kolpingstraße / Fuchsweg im Norden, dem Hessenweg im Süden, sowie durch einen je 20m breiten Schutzstreifen östlich und westlich parallel zum Dickopsbach.

### 3.3 Änderungsbereich „C“

Der Änderungsbereich „C“ wird begrenzt vom Fuchsweg im Süden, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser Biberweg 22 bis 30 im Norden, dem Biberweg im Westen und der Brandenburger Straße im Osten.

Die genauen Abgrenzungen der einzelnen Änderungsbereiche sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ ersichtlich.

## **4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“**

Wie in Kapitel 1 (Anlass der Planung) beschrieben, ist der Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ seit dem 31.10. 1996 mit Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich und zum heutigen Zeitpunkt bereits in großen Teilen realisiert.

Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse in den Bereichen entlang der Hangkante an der Klobotzstraße und am Dickopsbach ist hier der Zugriff auf etwa 4.400 qm notwendige Ausgleichsflächen mittel- bis längerfristig ohne langwierige Umlegungsverfahren nicht gegeben. Im Interesse der zwischenzeitlich im Baugebiet wohnenden Bürger ist es Zielsetzung der Stadt Wesseling, die Baumaßnahmen in einem überschaubaren Zeitrahmen zum Abschluss zu bringen.

Der bei den weiteren Baumaßnahmen erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der nachstehenden Textfestsetzung künftig auch außerhalb des Bebauungsplangebietes ermöglicht werden. Eine weitere Bebaubarkeit der übrigen Bauflächen wäre hierdurch sichergestellt.

*„Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B, 3. Änderung „An der Bach“ ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB, entsprechend der Satzung der Stadt Wesseling zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§135a bis c vom 29.03.2001, ausnahmsweise der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auch außerhalb des Plangebietes, auf von der Stadt Wesseling bereitzustellenden Flächen, zulässig.“*

Da gem. §1a Abs.3 S.2 BauGB der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft räumlich vom Eingriff entkoppelt werden kann, stellt dieser Weg eine gangbare und formalrechtliche Lösung dar. Der Rhein-Erft-Kreis als Untere Landschaftsbehörde steht dieser angestrebten Lösung ebenfalls positiv gegenüber.

Mit den analog zur Satzung zu zahlenden Ausgleichsbeträgen werden Grundstücke im Gemeindegebiet durch die Stadt Wesseling erworben und für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Zwischenzeitlich sind bereits zwei externe Ausgleichsflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes ausgewählt worden, die den notwendigen Kompensationsbedarf abdecken und darüber hinaus noch weiteres Ausgleichsflächenpotenzial im Sinne eines Ökokontos für andere Maßnahmen vorhalten.

Die externe Ausgleichsfläche Nr. 1 (siehe Anhang; Karte „Externe Ausgleichsflächen“) ist bereits im Besitz der Stadt Wesseling; die Pflanzmaßnahmen (Wildwiese mit Baumgruppe und Strauchbesatz) sind bereits erfolgt. Die externe Ausgleichsfläche Nr. 2 (siehe Anhang; Karte „Externe Ausgleichsflächen“) stellt einen im Mittel 7,30 Meter breiten Grundstückstreifen entlang des Dickopsbaches dar, der einen naturnahen Auenbereich ausbilden soll (Wildwiesenstreifen mit Einzelbäumen und Strauchbesatz). Über einen Flächentausch ist mit dem derzeitigen Eigentümer bereits Einigkeit erzielt worden. Entsprechende Beschlüsse hierzu sind bereits in den Fachausschüssen (Unterausschuss für Liegenschaften und Satzungen; Hauptausschuss der Stadt Wesseling) gefasst worden, so dass auch hier mit einer zeitnahen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden kann.

Mit Fertigstellung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Nr. 2 ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft für das Baugebiet „An der Bach“ rechnerisch somit gänzlich erbracht.

Ein Städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB mit dem Bau- und Erschließungsträger stellt die Durchführung (Anpflanzung und Entwicklungspflege durch die Stadt Wesseling) der Ausgleichsmaßnahmen

sicher. Die gemäß dem Erschließungsvertrag vom 12.06.1996 durch den Bauträger zu erbringenden Leistungen werden davon nicht berührt.

In Hinblick auf die Wohnqualität in der Siedlung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Planänderung keine Reduzierung des Grün- und Freiflächenanteiles vorsieht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ bleiben für die Änderungsbereiche „A“ und „B“ Lage und Größe der Grünflächen entlang der westlichen Hangkante und der naturräumlich geprägten Flächen am Dickopsbach unverändert bestehen.

Zur Anpassung der Planungsziele soll für den Änderungsbereich „C“ an der Brandenburger Straße / Fuchsweg / Biberweg im wesentlichen durch Änderung der Baugrenzen (Erweiterung des Baufters) die der Nachbarschaft angepasste und sich homogen einfügende Wohnbebauung, entsprechend dem geänderten und weiterentwickelten städtebaulichen Konzept, planungsrechtlich gesichert werden. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ eigentlich verfolgte Ziel – der Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit in Form eines der näheren Umgebung dienenden Lebensmittelversorgers – hat keine Umsetzung erfahren.

Die städtebauliche Neukonzeption für diesen Bereich wird durch den Planungswillen der Stadt Wesseling dokumentiert, die für diesen Bereich einen Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre erlassen hat (vgl. Kapitel 2.3 Bebauungsplan). Zur Schaffung der Rechtsklarheit und – sicherheit wird dieser Bereich nun als Änderungsbereich „C“ in die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2/23 B „An der Bach“ aufgenommen, der die bestehenden rechtlichen Regelungen mit Rechtskraft der 3. Änderung außer Kraft setzt.

#### 4.1 Änderungsbereich „A“

Die planungsrechtlich ausgewiesene Grünfläche im Hangkantenbereich an der westlichen Plangebietsgrenze wird etwa zur Hälfte weiterhin als „Öffentliche Grünfläche“ mit Pflanzbindungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) und somit auch als Ausgleichsfläche festgesetzt. Sie schließt unmittelbar an die als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg“ festgesetzte Fläche an. Ferner bleibt die „Öffentliche Grünfläche“ weiterhin Bestandteil des Landschaftsplanes Nr.8 „Rheinterrassen“ mit seinen für diesen Bereich definierten Zielsetzungen (vgl. Kapitel 2.4 Landschaftsplan). Innerhalb der Grünfläche ist wie bisher die Anpflanzung der wegebegleitenden Baumallee zur Gestaltung des Siedlungsrandes vorgesehen.

Ebenso wird in der festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ die Herstellung der Versickerungsmulde für Regenwasser, auch zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Hang, unverändert gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ im Rahmen der Grüngestaltung übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Der an die „Öffentliche Grünfläche“ anschließende Bereich zu den Baugrundstücken entlang der Kettelerstraße wird nunmehr als „Private Grünfläche“ festgesetzt und bildet den Übergang zu den Bauflächen an der Kettelerstraße. Diese Flächen können zur Modellierung der Böschung zwischen Hangkante und Baufläche privat genutzt und z.B. gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Eine Versiegelung dieser Flächen ist jedoch weiterhin unzulässig.

Die Festsetzung gem. §9 Abs.1 Nr. 20 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beschränkt sich mit der 3. Änderung künftig auf den Bereich der „Öffentlichen Grünfläche“ und entfällt für die „Private Grünfläche“. Die privaten Grünflächen stellen somit künftig keine Bereiche für die Eingriffskompensation dar.

Zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit wird am nordwestlichen Rand des durch Baugrenzen definierten Baufeldes an der Kettelerstraße die rückwärtige Baugrenze verschoben (Erweiterung des Baufeldes), um hierdurch eine städtebaulich vorteilhaftere Bebauung am westlichen Rand der Klobbotzstraße zu ermöglichen.

Alle weiteren planungsrechtlichen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ werden in den Änderungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ übernommen.

Die Herstellung der Wegeverbindung zwischen dem Hessenweg und der Klobbotzstraße bleibt Planungsziel der Stadt Wesseling und ist aufgrund bestehender Vereinbarungen aus dem Erschließungsvertrag vom 12.06.1996 abschließend geregelt.



## 4.2 Änderungsbereich „B“

Der in der "Öffentlichen Grünfläche" zwischen Dickopsbach und den Wohngrundstücken am Igelweg liegende Bereich (Flurstück Nr.1396) entlang der östlichen Plangebietsgrenze bleibt weiterhin als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und wird nicht in „Private Grünfläche“ umgewandelt. Die Festsetzung dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB entfällt jedoch für das private Flurstück Nr. 1396.

Der Dickopsbach wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ renaturiert. Dadurch wurde ein Lebensraum für wild lebende Tiere und Pflanzen geschaffen, der ein Vernetzungselement des bis zum Naturschutzgebiet Entenfang reichenden Grünzuges darstellt. Durch die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche“ würde den Eigentümern der anliegenden Hausgärten am Igelweg ein vermeintliches Nutzungsrecht als Zier- und/oder Nutzgarten in der Bachaue suggeriert, welches faktisch nicht gegeben ist. Die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ bleibt somit aus Gründen der Rechtsklarheit weiterhin bestehen.

Hiermit wird den Anregungen des Rhein-Erft-Kreises, Amt für Kreisplanung und Naturschutz aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §4 BauGB entsprochen, der Bedenken gegen die Änderung in eine „Private Grünfläche“ aus o.g. Gründen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege geäußert hat.

Die Gestaltung der festgesetzten Grünflächen entlang des Dickopsbachs ist im Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises geregelt (vgl. Kapitel 2.4 Landschaftsplan) und durch den Bebauungsplan gesichert, da die Festsetzung des „Landschaftsschutzgebietes Dickopsbach“ aus dem wirksamen Landschaftsplan nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird und den gesamten Änderungsbereich „B“ umfasst.

Alle weiteren planungsrechtlichen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ werden in den Änderungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ übernommen.

## 4.3 Änderungsbereich „C“

Zwischen Brandenburger Straße, Biberweg, und Fuchsweg werden die Baugrenzen auf dem ehemals für einen der Versorgung des Gebietes dienenden Lebensmittelmarktes vorgesehenen Bereich so geändert, dass eine an die bereits vorhandenen baulichen Strukturen und die Nachbarschaft angepasste Bebauung rechtlich gesichert wird. Hierzu wird das aus Baugrenzen bestehende Baufenster parallel zu den vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend vergrößert und auf das gesamte Baufeld ausgedehnt.

Eine Zuordnung der Bauflächen zu ausgewiesenen Stellplatzflächen ist nicht mehr erforderlich, da die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Ebenso gegenstandslos wird die Festsetzung der „offenen Bauweise“, da die vorhandenen baulichen Strukturen bereits eine „offene Bauweise“ darstellen und der Bebauungsplan dahingehend keiner weiteren reglementierenden Festsetzungen bedarf.

Durch die bereits vorhandenen baulichen Strukturen bedarf es zudem einer Neuordnung der festgesetzten Baumstandorte (Sicherstellung der Zugänglichkeit der Hausgrundstücke). Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt unverändert, so dass das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (straßenbegleitende Baumbepflanzung) keine Änderung erfährt.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird wie auch in den anderen Gebieten des Bebauungsplans Nr. 2/23 B „An der Bach“ über offene Mulden-Rigolen-Systeme sichergestellt.

Der südliche Teil der als Verkehrsfläche festgesetzten Brandenburger Straße wird im Sinne einer sparsamen Erschließung verschmälert. Dies hat sowohl einen positiven geschwindigkeitsdämpfenden Effekt (Verringerung des Straßenquerschnittes) als auch einen Flächenzugewinn für das Baufeld an der Mündungssituation Fuchsweg / Brandenburger Straße zur Folge. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche wird zudem auch der Anteil der nicht versiegelten Fläche vergrößert, was positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima und die Versickerungssituation hat.

Alle weiteren planungsrechtlichen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ werden in den Änderungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ übernommen.

## **5. Inhalt der Bauleitplanung / Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die folgend beschriebenen Änderungen der 3. Bebauungsplanänderung beziehen sich sowohl auf zeichnerische Änderungen in der Plankarte als auch auf die Erweiterung textlicher Festsetzungen und Hinweise.

### **Änderungsbereich „A“**

a) neue / geänderte Festsetzungen:

Im Änderungsbereich „A“ wird die „Öffentliche Grünfläche“ parallel zum Wirtschaftsweg mit einer Breite von 12,00 m festgesetzt. In der „Öffentlichen Grünfläche“ sind die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Bauflächen entlang der Kettelerstraße nachzuweisen.

Daran anschließend wird eine 9,50 m, in Teilen bis zu 15,50 m breite „Private Grünfläche“ neu festgesetzt, die zur Gestaltung der privaten Hausgärten genutzt werden kann. Diese Fläche ist aus der Bindung der Festsetzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB entlassen und wird nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen.

Das Baufeld entlang der westlichen Kettelerstraße wird im Norden durch Änderung der Baugrenze vergrößert. Die neue Baugrenze erweitert den überbaubaren Bereich entlang der Klobbotzstraße.

b) übernommene Festsetzungen:

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ sind unverändert festgesetzt:

- Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen, teilweise mit Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg)
- öffentliche Parkflächen und Flächen für Stellplatzanlagen mit Zuordnung zu den definierten Baufeldern
- Platz für Abfallbehälter
- Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken und in der „Öffentlichen Grünfläche“
- Baumstandorte im Straßenraum
- Baumstandorte entlang des Wirtschaftsweges
- die verschmälerte „Öffentliche Grünfläche“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **Änderungsbereich „B“**

a) neue / geänderte Festsetzungen:

Im Änderungsbereich „B“ wird im östlichen Planbereich (rückwärtige Grenze der Gartengrundstücke am Igelweg) ein im Mittel etwa 10,0m breiter Grünstreifen aus der Festsetzungsbindung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB entlassen und nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen. Die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ bleibt jedoch weiterhin bestehen.

b) übernommene Festsetzungen:

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ sind unverändert festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen:

- Festsetzung des gesamten Bereichs als „Öffentliche Grünfläche“
- Versickerungsmulden in der „Öffentlichen Grünfläche“
- Festsetzung von Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahme des Dickopsbachs
- Nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts – hier: „Landschaftsschutzgebiet“ mit entsprechenden Schutz- und Entwicklungszielen

### 5.3 Änderungsbereich „C“

a) neue / geänderte Festsetzungen:

Im Änderungsbereich „C“ wird durch Änderung der Baugrenzen (Aufweitung des Baufeldes) in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und dem Wegfall der Festsetzung der „offenen Bauweise“ die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen sichergestellt. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Grundstücke werden die festgesetzten Baumstandorte neu geregelt. Die Anzahl der Bäume bleibt unverändert, wobei bereits im Rahmen der Planverwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ Anpflanzungen vorgenommen worden sind (Baumstandorte am Biberweg).

Die Zuordnung der Bauflächen zu vorgesehenen Stellplatzanlagen außerhalb des Baufeldes kann entfallen, da die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind bzw. bereits nachgewiesen werden.

Das Regenwasser wird wie in den weiteren Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ über festgesetzte Versickerungsmulden (Mulden-Rigolen-System) in den Untergrund geleitet.

Im südlichen Plangebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche (Brandenburger Straße) auf einer Länge von etwa 40,0m um etwa 4,0m verschmälert.

b) übernommene Festsetzungen:

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ sind unverändert festgesetzt:

- Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen am Biberweg und Fuchsweg

### 5.4 Textliche Festsetzungen

Als Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird der folgende Passus der Planänderung beigelegt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/23B, 3. Änderung „An der Bach“ ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB, entsprechend der Satzung der Stadt Wesseling zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a bis c vom 29.03.2001, ausnahmsweise der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auch außerhalb des Plangebietes, auf von der Stadt Wesseling bereitzustellenden Flächen, zulässig.

## 5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich „B“ wird die Festsetzung des „Landschaftsschutzgebietes Dickopsbach“ aus dem wirksamen Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ in den Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ nachrichtlich übernommen.

## 5.6 Hinweise

### 5.6.1 Bodendenkmäler

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ wurde 1999 bei Schachtarbeiten der Hypokaestraum eines wahrscheinlichen Hauptgebäudes einer römischen „villa rustica“ aufgedeckt, dessen Mauern noch ca. 0,50 m hoch erhalten waren. Der Bereich des archäologischen Bodendenkmals befindet sich im Änderungsbereich „A“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“.

Wenn bei Erdarbeiten weitere kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling - Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 5.6.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind die Stadt Wesseling - Bereich Stadtplanung, und die Untere Wasser- und Abfallbehörde des Rhein-Erft-Kreises hiervon umgehend zu unterrichten.

### 5.6.3 Kampfmittel

Als Ergänzung der Hinweise wird der folgende Passus der Planänderung beigefügt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“.

Werden bei der Durchführung der Vorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Wesseling - Bereich Bauaufsicht, und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln unmittelbar zu verständigen.

### 5.6.4 Sonstige Hinweise

Die Kellerwände sind gegen Sickerwasser zu isolieren.

## **6 Durchführung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ ist im Rahmen des Erschließungsvertrages vom 12.06.1996 und eines Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB für Eingriffe, für die im Plangebiet keine Möglichkeit des gesetzlichen Ausgleichs besteht, entsprechend der Satzung der Stadt Wesseling zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§135 a bis c vom 29.03.2001 durch rechtswirksame Vereinbarungen mit dem Bau- und Erschließungsträger eindeutig geregelt.

## **7 Umweltbericht**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ orientiert sich an den gesetzlichen Regelungen des am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Baugesetzbuches (EAG Bau; BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)).

Entsprechend §§2 Abs.4, 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§2 Abs.4, 2a BauGB erstellt. Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB i.V.m. §1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung – fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

### **7.1 Beschreibung der Planung**

Es wird auf die Kapitel 4 (Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung) und 5 (Inhalte der Bauleitplanung) der Begründung verwiesen, in denen das Planungskonzept und die planerische Umsetzung mittels verbindlicher Bauleitplanung ausführlich erläutert wird.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist zum einen der Zustand im Zeitraum des Planaufstellungsverfahrens. Zum anderen sind gemäß §2 Abs.4 BauGB die in §1 Abs.6 Nr.7a - i BauGB und in §1a BauGB genannten Umweltbelange in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Nach §2 Abs.4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **7.2.1 Bestandsbeschreibung**

Die drei Änderungsbereiche liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“. Das Gebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Planes bereits zu ca. 70% mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bebaut. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Straßen, Leitungen, Kanäle, Beleuchtung, etc.) sind im Plangebiet vorhanden.

Bereits angelegt sind ebenfalls die durch den Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Spielflächen. Mit den Begrünungsmaßnahmen des westlichen Siedlungsrandes in Form der festgesetzten Baumallee zur freien Landschaft ist begonnen. Der Bachlauf des Dickopsbachs und seine Auenbereiche befinden sich in einem naturnahen, dem Landschaftsplan Nr.8 entsprechenden, ökologisch hochwertigen Zustand.

Insgesamt präsentiert sich das Baugebiet in einem fortgeschrittenen Baustadium, das mit den Festsetzungen der dritten Planänderung einen zeitnahen Abschluss finden kann und soll.

Der Änderungsbereich „A“ ist bereits im gesamten östlichen Bereich entlang der Bodelschwingstraße entsprechend dem Bebauungsplankonzept mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vor- und Hausgärten angelegt. Der westliche Teil des

Änderungsbereiches „A“ befindet sich derzeit in der Bauphase. Die Kettelerstraße wird aktuell im südlichen Teilbereich ausgebaut (Baustellenstraße) und die ersten Doppelhäuser sind im Rohbau vorhanden. Nördlich angrenzend ist das Gelände mit Erdaufschüttungen versehen und stellenweise mit Rudimentär- und Spontanvegetation bestanden. Mit der wegebegleitenden Baumallee entlang des westlichen Wirtschaftsweges ist im Norden bereits begonnen worden.

Der Änderungsbereich „B“ umfasst einen Teilbereich des Dickopsbachs mit seinen Auenbereichen. Die Flächen stellen Landschaftsschutzbereiche dar („Landschaftsschutzgebiete“ gem. Landschaftsplan Nr.8) und dienen dem Bachlauf als potenzieller Retentionsraum bei Hochwasserereignissen. Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ist der Dickopsbach renaturiert und seine Auenbereiche ökologisch aufgewertet worden. Heute präsentiert sich der gesamte Bereich als ökologisch hochwertiges und naturbelassenes Biotop mit Freiraumvernetzungsfunktion.

Der Änderungsbereich „C“ ist bereits in aufgelockerter Bauweise mit Doppelhäusern bebaut. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Vor- und Hausgärten genutzt. Mit der Anpflanzung der straßenbegleitenden Bäume entlang des Biberweges ist bereits begonnen worden.

### 7.2.2 Schutzgut Mensch

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

Die Planänderungsbereiche weisen aufgrund ihrer Lage am Ortsrandbereich von Keldenich mit Übergang zur freien Landschaft und der direkten Nähe zum Landschaftsraum Entenfang eine hohe Wohn-, Wohnumfeld- und Freizeitqualität auf.

Immissionen durch Lärm- und/oder Luftbelastungen (Pkw/Lkw- und Schienenverkehre, Gewerbe und Industrie) sind nicht zu verzeichnen, so dass den Wohn- und Erholungsbereichen auch aus Sicht des Immissionsschutzes ein hoher Qualitätsaspekt beigemessen werden kann.

### 7.2.3 Schutzgut Tiere

Durch die 3. Bebauungsplanänderung wird Tieren kein weiterer potenzieller Lebensraum entzogen, da mit der Planung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig.

Durch die Vernetzung des bereits vorhandenen Grünzuges entlang des Dickopsbachs mit der Grün-/Freiraumgestaltung entlang der Hangkante am westlichen Siedlungsrand und dem ostwestlich verlaufenden Grünzug werden neue, bisher nicht vorhandene Lebensräume für Kleintiere und Vögel geschaffen. Desweiteren trägt die geringe Verdichtung durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großzügigen Gartenbereichen dazu bei, Klein- und Kleinstlebewesen einen Lebensraum zu bieten.

### 7.2.4 Schutzgut Pflanzen

Die lokale Flora ist schon seit vielen Jahren durch die Intensivnutzung der Landwirtschaft stark reduziert. Deshalb ist die mit der Planung verfolgte Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Vegetationsansätze durch hochwertige Grün- und Freiraumstrukturen von großer ökologischer Bedeutung in diesem Bereich.

Besonders im Auenbereich des Dickopsbachs sind im Rahmen der Renaturierung ökologisch hochwertige Strukturen geschaffen worden (auentypische Vegetationsstrukturen), die auch durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Der Übergang zum Landschaftsraum mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Vernetzung der im Plangebiet bereits vorhandenen Grünzüge entlang des Dickopsbachs und der ostwestlich verlaufenden Grünfläche vorgenommen (Freiraumvernetzung). Zur landschaftsplanerischen Gestaltung des Siedlungsrandes werden die Randbereiche als Übergang zur Landschaft durch im Plan festgesetzte Grünstrukturen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen) sowohl ökologisch als auch landschaftsästhetisch deutlich aufgewertet.

Desweiteren trägt die geringe Verdichtung des Baugebietes durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur dazu bei, großzügige Gartenbereiche auszugestalten. Hierdurch entsteht eine – wenn auch vom Menschen geschaffene – Pflanzenwelt, die das natürliche faunistische Spektrum deutlich erweitert.

#### 7.2.5 Schutzgut Boden

In den Änderungsbereichen handelt es sich überwiegend um Hochflutlehme bzw. –schuffe, die auch als Braunerde des Holozän zu bezeichnen sind, was für die Rheinebene südlich von Köln charakteristisch ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist auf diesen Böden möglich und wird durch die Festsetzung von Versickerungsmulden (Mulden-Rigolen-System) oder zusätzlich als Flächenversickerung (Freiraumsystem des Dickopsbachs) umgesetzt.

In den Änderungsbereichen „A“ und „C“ wird einer zu starken Versiegelung des Bodens durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 entgegengewirkt. Schädliche Bodeneinträge können aufgrund der festgesetzten Nutzung (Wohnen) und dem damit einhergehenden Pkw-Verkehr ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände oder Altlasten/Altablagerungen liegen nicht vor.

#### 7.2.6 Schutzgut Wasser

Auf Grundlage der Kartenwerke des Geologischen Landesamtes NRW ist das Plangebiet als mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen und als Gesteinsbereich mit guter Filterwirkung eingestuft. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt zum Rhein, aus südwestlicher Richtung kommend, bei einer Grundwassergleiche von rd. 37,5 bis 38,5 m über NN. Der Flurabstand beträgt 13,1 m, so dass bei der guten Filterwirkung der Bodenschichten keine Gefahr für das Grundwasser durch Einträge besteht.

Die Grundwassersituation ist stark abhängig von den Rheinwasserständen und dementsprechend Schwankungen unterworfen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen.

Zur Anreicherung des Grundwassers ist in den Änderungsbereichen gem. §51a LWG eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu gewährleisten. Dies geschieht durch Mulden- und Flächenversickerung auf allen Flächen im Plangeltungsbereich (vgl. Kapitel 7.2.5 Schutzgut Boden).

Als Oberflächengewässer ist im Planänderungsbereich „B“ der naturnah gestaltete Dickopsbach vorhanden, der wesentlicher Bestandteil des festgesetzten „Landschaftsschutzgebietes Dickopsbach“ ist und damit den Schutzvorschriften des §21 Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) unterliegt. Als Entwicklungsmaßnahmen für den Dickopsbach gelten die textlichen Festsetzungen 2.2-26 des Landschaftsplanes Nr.8 Rheinterrassen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Plangeltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung liegt auf Grund seiner topografischen Gegebenheiten und Lage westlich der Altstromrinne des Rheins und ist damit von den Darstellungen und Regelungen des Gebietsentwicklungsplanes Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ nicht betroffen. Die Änderungsbereiche liegen allesamt außerhalb von potenziellen Hochwasserbereichen.

#### 7.2.7 Schutzgut Luft

Die Stadt Wesseling liegt im Belastungsgebiet Rheinschiene Süd. Im Rahmen des Luftreinhalteplanes für dieses Gebiet sind die Gegebenheiten in großräumigen Bezugseinheiten dokumentiert (Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster, Ursachen, Analyse, Maßnahmenplan, Stand 2001).

Kleinräumige Untersuchungen für die Bezugsebene der verbindlichen Bauleitplanung liegen nicht vor. In Anbetracht der Lage des Plangeltungsbereichs am westlichen Siedlungsrand kann von einer guten Luftqualität ausgegangen werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die in Hinblick auf die maßgebenden Immissionsrichtwerte zu einer untersuchungsrelevanten Situation führen.

#### 7.2.8 Schutzgut Klima

Der Landschaftsraum zwischen der Bebauungsstruktur des Keldenicher Ortsrandes (zwischen nördlicher Klobbotzstraße und westlich der Straße „Am Dickopsbach“) stellt eine wichtige Zäsur der Siedlungsbereiche dar und ist deshalb von großer Bedeutung sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Klimafunktion der Landschaft (Mikroklima). Als Frischluftschneise zwischen den Wohn- und Industriegebieten des nördlichen Stadtgebietes übernimmt dieser Bereich Aufgaben für die Lufthygiene und den Immissionsschutz.

Die vorhandenen Acker- und Wiesenflächen sowie der großräumige Naturschutzbereich des Entenfanggewässers („Naturschutzgebiet“ gem. Landschaftsplan Nr.8) stellen eine kaltluftproduzierende Zone (klimaökologischer Ausgleichsraum) dar. Kennzeichnend für den Raum ist das typische Niederklima mit ausgleichender Wirkung des Wassers auf das lokale Temperaturklima (im Sommer kühler, im Winter wärmer als das Umland).

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der Ortsrandlage Keldenich auswirken können.

#### 7.2.9 Schutzgut Landschaft

Das die drei Änderungsbereiche umfassende Plangebiet grenzt im Westen und Norden an den Geltungsbereich des verbindlichen Landschaftsplanes Nr.8 „Rheinterrassen“, der in diesem Bereich zur freien Landschaft das Entwicklungsziel 8 für landwirtschaftliche Flächen im Rheintal ausweist. Zielsetzung ist die Betonung geomorphologischer Landschaftsstrukturen mit gliedernden und belebenden Elementen.

Zur Umsetzung des Entwicklungsziels sollen folgende Maßnahmen gem. textlicher Festsetzung des Landschaftsplanes in Betracht kommen:

- Erhaltung und Sicherung wertvoller Lebensräume
- Strukturelle Anreicherung der Mittelterrassenkante des Rheins als wesentliches geomorphologisches Landschaftselement mit Vernetzungsfunktion im Sinne eines Biotopverbundes mit benachbarten Lebensräumen des „Naturschutzgebietes Entenfang“ und der Kiessandabgrabungen
- Nutzungsextensivierung im Bereich zwischen der Mittelterrassenkante und dem „Naturschutzgebiet Entenfang“ durch die Anlage von extensiv zu bewirtschaftendem Grünland und Obstwiesen und durch die Anpassung überlagernder Nutzungsstrukturen an die natürliche Landschaftsstruktur

Der von dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ mit dem Änderungsbereich „A“ erfasste Bereich der geomorphologischen Terrassenbruchkante ist im Landschaftsplan zudem als ein „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ tritt diese Festsetzung außer Kraft, da mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit Betonung der Terrassenbruchkante durch die Festsetzung einer wegebegleitenden Baumreihe den Landschaftsschutzbelangen angemessen Rechnung getragen wird. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan hebt für seinen Geltungsbereich einen vorhandenen Landschaftsplan auf.

Ebenfalls übernommen in die 3. Bebauungsplanänderung wird im Änderungsbereich „B“ die Festsetzung eines „Landschaftsschutzgebietes“ gem. dem Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ mit den Bepflanzungszielen im Auenbereich des Dickopsbachs (vgl. Kapitel 7.2.1 Bestandsbeschreibung und Kapitel 7.2.6 Schutzgut Wasser).



Die in Abstimmung mit den Vorgaben des verbindlichen Landschaftsplanes vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen werden insgesamt das Landschaftsbild im Auenbereich des Dickopsbachs und im Bereich der Terrassenkante verbessern. Zudem werden hierdurch die ökologischen Strukturen gestärkt und weiter ausgebaut. Damit wird den Zielvorgaben des Landschaftsplanes Nr.8 in angemessener Weise entsprochen.

Abschließend ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ keine FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.6 Nr.7b BauGB und des §34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden sind.

#### 7.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ wurde 1999 bei Schachtarbeiten der Hypokaustum eines wahrscheinlichen Hauptgebäudes einer römischen „villa rustica“ aufgedeckt, dessen Mauern noch ca. 0,50 m hoch erhalten waren.

Die Befunde lassen darauf schließen, dass es sich um eine große und bedeutende römische „villa rustica“ (landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb) handeln kann. Zudem kamen bei weiteren Arbeiten in einem Bereich an der Kolpingstraße die Reste eines römischen Brandgräberfeldes zutage, was vermuten lässt, dass an dieser Stelle bedeutende Kulturgüter zur Besiedlungsgeschichte des Rheinlandes im Boden verborgen sind.

Aufgrund der Bedeutsamkeit der Funde wurde während des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/23 B „An der Bach“ eine vorläufige Unterschutzstellung des Bodendenkmalbereiches gem. §4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vorgenommen. Parallel hierzu wurden die Belange des Bodendenkmalschutzes durch einen Hinweis auf das Bodendenkmal in den Bebauungsplan Nr. 2/23 B 1. Änderung „An der Bach“ aufgenommen.

Die Bindungswirkung der vorläufigen Unterschutzstellung ist zwischenzeitlich durch Fristverfall abgelaufen. Eine Verlängerung ist ohne erneute wertende Einzelheiten zur Ausdehnung des Bodendenkmals nicht möglich. Daher ist zum Schutz des Kulturgutes „Bodendenkmal“ vor Umsetzung der Planungsziele im Planänderungsbereich „A“ des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. §13 DSchG NW eine Sachverhaltsermittlung vorzunehmen, um den Umfang der Betroffenheit des Bodendenkmals durch die Bauvorhaben zu ermitteln und wenn erforderlich, eine Bergung oder die Schutzeintragung entsprechend §3 DSchG NW vorzunehmen.

Dieses Vorgehen ist abgestimmt mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, dem Bau- und Erschließungsträger und der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde. Geregelt wird dies zudem in den Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baugenehmigung mit folgendem Wortlaut:

„Vor Beginn der Kanal-, Straßenbau- oder Erdbaumaßnahmen der Einzelobjekte ist eine Koordinationsplanung für die Durchführung der archäologischen Grabungen zur Erkundung des prospektierten Bodendenkmals in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wesseling, Herrn Marx (Tel. 02236/701-279) sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Herrn Dr. Weber abzustimmen, um die Grabungserlaubnis beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.“

Als weitere Auflage zur Baugenehmigung wird geregelt, dass der Beginn von Erdarbeiten mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vor Beginn abzustimmen ist.

Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von dem Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ nicht betroffen, so dass existenzwirksame Konsequenzen durch die Planänderung ausgeschlossen werden können.

#### 7.2.11 Schutzgüter - Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind in Anbetracht der verhältnismäßig geringen Veränderungen in die tatsächlichen und geplanten Nutzungen (hauptsächlich rechtliche Qualitätsaspekte) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ nicht zu erwarten.

Etwaige geringfügige Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

## 7.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

### 7.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Ergänzend zu den Erläuterungen der einzelnen Schutzgüter sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die geplanten Änderungen zu erwarten, da der wesentliche Regelungsgehalt der Bebauungsplanänderung auf rechtlichen Klarstellungen (Grünflächenzuordnung, Anpassung von Baugrenzen an vorhandene bauliche Strukturen) beruht und nicht die Änderung von Nutzungsarten zur Folge hat, was erst zu einer qualitativen und quantitativen Veränderung umweltrelevanter Aspekte führen würde.

Die 3. Bebauungsplanänderung trägt ferner dazu bei, den Abschluss der Neubesiedlung zeitnah zu ermöglichen, da die nicht im Plangebiet zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes künftig nachgewiesen werden können (vgl. Kapitel 7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen). Eine Verringerung des Freiflächen- bzw. Grünflächenanteils geht hiermit jedoch nicht einher, da die nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen für den Eingriff weiterhin planungsrechtlich als Grünflächen („Öffentliche bzw. Private Grünflächen“) festgesetzt sind.

Für die Bewohner des gesamten Plangebietes entstehen durch Änderung der Festsetzungen von bisher „Öffentlicher Grünfläche“ in „Private Grünfläche“ zwar eine Reduzierung des öffentlichen Freiraumes, die angedachte großzügige Siedlungsdurchgrünung wird hierdurch jedoch in gleichem Umfang ermöglicht. Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das lokale Klima sind wegen der eher kleinräumigen Eingriffe ebenfalls nicht zu erwarten. Für das Kulturgut „Bodendenkmal“ ist bei sachgemäßer archäologischer Sachverhaltsermittlung eine Unterschutzstellung oder Bergung im Rahmen der Planverwirklichung zu prüfen.

### 7.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Da keine negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ für den Menschen und die Umwelt entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

### 7.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für Verminderungsmaßnahmen gilt das gleiche wie für Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 7.3.2 Vermeidungsmaßnahmen).

Schutzmaßnahmen werden durch nachrichtliche Übernahme (Ausweisung „Landschaftsschutzgebiet“) oder Planfestsetzungen („Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbindung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) vorgenommen.

### 7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits in Kapitel 4 (Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit) der Begründung beschrieben, soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ermöglicht werden, den gesetzlich geforderten Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a Abs.3 S.2 BauGB auch außerhalb des Plangebietes, auf von der Stadt Wesseling bereitzustellenden Flächen durchzuführen. Dies erfolgt entsprechend der Satzung der Stadt Wesseling zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 29.03.2001 gem. den §§135a bis c BauGB.

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ nicht mehr im Geltungsbereich bereitzustellenden externen Ausgleichsflächen sind als Anlage dieser Begründung in Form einer Plankarte grafisch dargestellt.

Insgesamt beläuft sich der nicht im Plangebiet zu bewältigende Ausgleich flächenmäßig auf 4.436 qm. Entsprechend den textlichen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen für Ausgleichsflächen (Pflanzschema) beläuft sich der Punktwert für diesen noch erforderlichen Ausgleich auf 16.433 Wertpunkte (nach vereinfachtem Biotopwertverfahren).

Die Ausgleichsflächen sollen gezielt im Landschaftsraum von Wesseling- Keldenich, insbesondere im Bereich des Dickopsbachs in Keldenich und in der Kulturlandschaft Entenfang bereitgestellt werden.

So entstehen größere, zusammenhängende Grünflächen, die den Landschaftsraum um Wesseling ökologisch nachhaltig aufwerten.

Die externe Ausgleichsfläche Nr. 1 liegt direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung an der Hangkante an der Klobbotzstraße (siehe Anlagekarte zur Begründung). Sie hat eine Flächengröße von 1.636 qm. Hier wurden im Frühjahr 2005 etwa 1.460 qm Wiesenfläche (Wildwiese) und 390 qm Pflanzflächen (Baumgruppe und Strauchbesatz) angelegt. Dies entspricht einem Gesamtpunktwert von 5.764 Punkten. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Wesseling und wird in das „Sondervermögen Wald und Parkanlagen“ überführt.

Die externe Ausgleichsfläche Nr. 2 liegt ebenfalls in der Gemarkung Keldenich. Geplant ist hier die Anlage eines bachbegleitenden Grünstreifens von etwa 7,4 m Breite entlang des Dickopsbachs südlich des Plangebietes, um das Fließgewässer natur- und landschaftsnah einzubinden und ökologisch aufzuwerten (Ausbildung eines Auenbereiches mit Wildwiese, Einzelbäumen und Strauchbesatz). Im Rahmen der Maßnahme ist dazu ein Grundstückstausch erforderlich. Hierzu steht bereits eine städtische Ackerlandparzelle (Gemarkung Keldenich, Flur 17, Flurstück 141) zur Verfügung.

Eine Einigung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer ist bereits erzielt. Die Stadt ist bemüht das Grundstücksgeschäft mit dem Eigentümer zeitnah in die Wege zu leiten und vor Erlangen der Rechtskraft der 3. Bebauungsplanänderung abzuschließen. Entsprechende Beschlüsse sind bereits in den zuständigen Fachausschüssen der Stadt Wesseling (Unterausschuss für Liegenschaften und Satzungen; Hauptausschuss) gefasst worden.

Durch die angedachten hochwertigen Grünstrukturen wird es möglich die noch fehlenden 10.669 Wertpunkte im Rahmen dieser Maßnahme nachzuweisen, so dass der fehlende Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 2/23 B „An der Bach“ durch die 3. Änderung hiermit gänzlich ausgeglichen werden kann.

Zudem wird durch die Herrichtung der externen Ausgleichsfläche Nr. 2 mehr als der notwendige zu erbringende Ausgleich erzielt (Überkompensation), so dass hierdurch noch weiteres Ausgleichspotenzial im Sinne eines Ökokontos (24.726 Wertpunkte) für andere Maßnahmen vorgehalten wird.

Die privaten Grundbesitzer zwischen Kettelerstraße und der westlichen Hangkante haben weiterhin den für ihre Baumaßnahme erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flächen der als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Grundstücke nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen, die im Landschaftsschutzgebiet „Dickopsbach“ (Änderungsbereich „B“) und der geomorphologischen Terrassenbruchkante (Änderungsbereich „A“) bereits erfolgt sind bzw. noch erfolgen, werden in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchgeführt.

Bis zum Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ wird sichergestellt, dass auch die potenzielle Ausgleichsfläche Nr. 2 für Ausgleichsmaßnahmen mit der Zuordnung zum im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur Verfügung steht.

## 7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ zu erwarten sind.

## 7.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ wird aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. §1 Abs.3 BauGB (Verwirklichung der Planungsabsichten durch Schaffung der Möglichkeit eines externen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebie-

tes) sowie aus Gründen der Rechtsicherheit und Rechtsklarheit (Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an bereits vorhandene bauliche Strukturen und Freiraumstrukturen) aufgestellt.

Da keine negativen Auswirkungen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ für Mensch und Umwelt ersichtlich sind, wird eine Erarbeitung anderweitiger Lösungen und besonderer Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur nicht weiter in Betracht gezogen.

## 7.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ ist unter Verwendung der der Stadt Wesseling vorliegenden Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden.

Als umweltrelevante Planunterlagen sind topographische und geologische Karten, Bodenkarten und Grundwasserkarten des Landes Nordrhein- Westfalen zu nennen. Zudem sind der Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ und der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Köln, für die Umweltprüfung herangezogen worden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der im Zusammenhang mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ durch einen Landschaftsplaner gutachterlich überprüft wurde. Diese Überprüfung hat ergeben, dass die vorgenommenen Eingriffe durch die bisher errichtete Bebauung soweit innerhalb des Plangebietes auf den dafür festgesetzten Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgeglichen worden sind.

Um die gesamte Baumaßnahme abzuschließen zu können sind noch etwa 4.400 qm Ausgleichsflächen erforderlich, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes auch außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können. Geeignete Flächen sind bereits vorhanden und können zeitnah zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kapitel 7.3.4. Ausgleichmaßnahmen).

Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. In Hinblick auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ verfolgten Planungsziele liegen in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen vor, so dass weitere zur Beurteilung notwendige Fachgutachten nicht erforderlich werden.

Die der Stadt Wesseling vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen ermöglichen eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Den in §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem §§3 und 4 BauGB liegen der Begründung als Anlage bei (§3 Abs.2 Satz 1 BauGB).

## 7.7 Monitoring

Wenngleich das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 begonnen wurde, wird im Rahmen der Neufassung des BauGB das weitere Verfahren und somit auch alle umweltrelevanten Anforderungen nach den gesetzlichen Regelungen des am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Baugesetzbuches (EAG Bau) durchgeführt.

Nach §4c BauGB - Neufassung Juli 2004 - überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ sind die geplanten Monitoring- Maßnahmen zunächst zu benennen. Die Überwachungsmaßnahmen selbst schließen sich erst zu einem späteren Zeitpunkt an, wenn die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt hat.

Die Entwicklung geeigneter Überwachungsmaßnahmen kann den planerischen Gegebenheiten und Planinhalten des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden. Die Definition der jeweils zweckmäßigen und angemessenen Überwachungsmaßnahmen obliegt der Stadt Wesseling als Trägerin der Planungshoheit.

Die geplanten Überwachungsmaßnahmen in Zuständigkeit der Stadt Wesseling sollen erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr.2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ durchgeführt werden. Die Methoden und Zeiträume für Überwachungsmaßnahmen in Verantwortung der Fachbehörden werden in Abstimmung mit den jeweiligen Umweltfachbehörden definiert. Ebenso ist die zeitnahe Weiterleitung umweltrelevanter Informationen an die Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, mit den Umweltfachbehörden im weiteren Verfahren noch abzustimmen.

Folgende Monitoring- Maßnahmen sind nach fachlicher Einschätzung derzeit geplant:

- Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Umweltzustandes durch die Stadt Wesseling, möglichst zweimal pro Jahr (Bauaufsicht, Landschaftsplanung)
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten, z.B. Landschaftswächter, Landwirte, Naturschutzverbände, Anwohner
- Auswertung der laufenden Fortschreibung des Biotopkatasters der LÖBF
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden des Rhein-Erft-Kreises, (Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasser- und Abfallbehörde)
- Auswertung der Überwachungsmaßnahmen des Dickopsbachverbandes zum Gewässerzustand

Die vorgeschlagenen Monitoring- Maßnahmen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

## 7.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ zu erwarten sind.

Die geplanten Änderungen haben im wesentlichen rechtlich- klarstellenden Charakter und keine gravierenden qualitativen oder quantitativen Verlagerungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft in den Änderungsbereichen „A“, „B“ und „C“ des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B 3. Änderung „An der Bach“ werden durch die planungsrechtlich gesicherten Flächen ausgeglichen. Darüber hinaus bestehen weitere ökologisch aufwertbare Flächen außerhalb des Plangebietes im Landschaftsraum Entenfang, auf denen ein externer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft für das restliche Plangebiet stattfinden kann.

Das Landschaftsbild wird durch die Grüngestaltung entlang der Hangkante, des ostwestlich verlaufenden Grünzuges und durch den renaturierten Dickopsbach mit seinen großzügigen Auenbereichen deutlich aufgewertet. Der Hangkantenbereich stellt zudem einen ökologisch hochwertigen Siedlungsabschluss dar und markiert den Übergang zur freien Landschaft. Die daran angrenzenden Grünzüge haben Verbindungsfunktion im Sinne hochwertiger Biotopvernetzung.

Der Eingriff in den Bereich des Kulturgutes „Bodendenkmal“ (Änderungsbereich „A“) ist für den Bauflächenbereich durch fachmännisch durchzuführende Fundbergung mit begleitender wissenschaftlicher Dokumentation und für den Freiraumbereich durch Unterschutzstellung praktikabel zu bewerkstelligen.

Auf den folgenden Seiten ist ein „Umweltsteckbrief“ dargestellt, der in Form einer tabellarischen Aufzählung nochmals die wesentlichen Auswirkung der Planung auf die Umwelt darstellt.

## - Umweltsteckbrief -

**A) Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

- Neuregelung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
- Möglichkeit des externen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Anpassung eines Baufensters an die vorhandenen baulichen Strukturen wegen der Änderung der städtebaulichen Konzeption (Änderung einer Fläche für einen Nahversorgungsmarkt in eine Fläche für Eigenheime)

**B) Beschreibung der Umwelt:**

- Das gesamte Plangebiet ist derzeit zu etwa 70% mit Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in aufgelockerter Bauweise bereits bebaut.
- Durch das gesamte Plangebiet ziehen sich zwei ökologisch hochwertige Grünzüge mit Anschluss an den Landschaftsraum in Sinne einer Biotopvernetzung (ostwestlicher Grünzug und Dickopsbach mit beiderseitigem Auenbereich).
- Der Änderungsbereich „A“ regelt den Siedlungsabschluss zur natürlichen Hangkante im Westen und stellt zum Teil die notwendigen Ausgleichsflächen für den Bereich Kettelerstraße dar.
- Der Änderungsbereich „B“ regelt im wesentlichen die Sicherstellung der Ziele des Landschaftsplanes Nr.8 „Rheinterrassen“ durch Maßnahmen gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB, der den Bereich des Dickopsbachs als „Landschaftsschutzgebiet“ festsetzt.
- Der Änderungsbereich „C“ regelt im wesentlichen keine umweltrelevanten Aspekte. Die im Gebiet festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumstandorte im Straßenraum) werden aufgrund der geänderten städtebaulichen Situation neu geordnet und von der Anzahl unverändert übernommen.

**C) Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:**

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Mensch	<p>Auswirkungen: Verringerung „Öffentlicher Grünfläche“ durch Ausweitung „Privater Grünfläche“</p> <p>Verminderungen: ökologische Aufwertung von Freibereichen durch Ausgleichsmaßnahmen in direkter Umgebung des Plangebietes</p>
2. Tiere, Pflanzen und Landschaft	<p>Auswirkungen: Verringerung „Öffentlicher Grünfläche“ durch Ausweitung „Privater Grünfläche“</p> <p>Verminderungen: hochwertige Anpflanzungen durch Pflanzbindungen gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB in den „Öffentlichen Grünflächen“ und ökologische Aufwertungsmaßnahmen im angrenzenden Landschaftsraum gem. den Zielen des Landschaftsplanes Nr.8</p>

3. Boden	Auswirkungen: Versiegelung durch Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen Verminderungen: Steuerung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (geringe Grundstücksüberbaubarkeit)
4. Wasser	keine Auswirkungen
5. Luft	Auswirkungen: geringfügige Zunahme der Belastung durch Verkehr und Heizung Verminderungen: Erhalt von Grünzügen als Frischluftschneisen und zum Ausgleich des Mikroklimas
6. Klima	keine Auswirkungen
7. Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen: Überplanung eines ortsfesten Bodendenkmals in Form einer römischen „villa rustica“ und eines zur Gesamtanlage gehörenden Brandgräberfeldes Verminderungen: nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan und mit Fachbehörden und Bau- und Erschließungsträger getroffene Absprache zur fachgerechten Untersuchung, Dokumentation und ggf. Bergung von Funden bei allen weiteren Ausschachtungsarbeiten
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.
<b>D) Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden mangels zu erwartender negativer Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht in die Planung einbezogen.</li> </ul>	
<b>E) Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.</li> <li>➤ Auf die Einholung von Fachgutachten konnte verzichtet werden.</li> </ul>	



## **8. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte**

### **8.1 Flächenbilanzierung**

Größe des Plangebietes insgesamt:	ca. 3,97 ha
davon:	
Änderungsbereich „A“:	ca. 2,71 ha
Änderungsbereich „B“:	ca. 0,75 ha
Änderungsbereich „C“:	ca. 0,50 ha
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 1,03 ha

### **8.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind lediglich im Änderungsbereich „A“ vorzunehmen, um entlang der Kettelerstraße eine angemessene Bebauung zu ermöglichen. Dies kann - die Einigung aller betroffenen Grundstückseigentümer vorausgesetzt - auf Grundlage einer privaten Umlegung in Form eines Städtebaulichen Vertrages gem. §11 Abs.1 Nr.1 BauGB passieren.

Eine entsprechende Bürgerinformationsveranstaltung wurde im März 2005 im Rathaus der Stadt Wesseling durchgeführt, auf der das Verfahren und die Vorteile eines freiwilligen Grundstückstauschverfahrens dargelegt wurden.

### **8.3 Soziale Maßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in den benachbarten Gebieten wohnenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des §180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

### **8.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung und Finanzierung der Bau-, Erschließungs- und im Plangebiet zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Bau- und Erschließungsträger.

Die extern zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf Kosten des Bau- und Erschließungsträgers durch die Stadt Wesseling vorgenommen. Die Gelder hierfür sind bereits eingenommen und in das „Sondervermögen Wald und Parkanlagen“ überführt.

Die durch die Entlassung des Bau- und Erschließungsträgers aus dem gültigen Erschließungsvertrag allein für den Bereich der Kettelerstraße und den Erwerb seiner Grundstücksflächen im Änderungsbereich „A“ entstehenden Kosten werden nach Herstellung der Kettelerstraße durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie durch die Veräußerung baureifer Grundstücke (nach einem Umlegungsverfahren) refinanziert.

### **8.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ werden innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/23 B „An der Bach“ mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung aufgehoben.

Wesseling, im Juli 2005

## **9 Anlagen und Bestandteile dieser Begründung**

1. Umweltbericht mit Kurzzusammenfassung der wesentlichen umweltrelevanten Ergebnisse
2. Karte mit Flächenausweisung für externen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft