

Begründung einschließlich Umweltbericht zur
49. Flächennutzungsplan-Änderung
„Brühler-/ Rodenkirchener Straße“

gem. § 5 Abs.5 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

- Vorentwurf -

Stand: Februar 2006

erstellt durch die Stadt Wesseling
Fachbereich 61/ Stadtplanung



0. Rechtsgrundlagen	3
1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung	3
2. Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	4
2.1 Landes- und Gebietsentwicklung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Bebauungsplan	5
2.4 Landschaftsplan.....	7
3. Räumlicher Geltungsbereich	8
4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes	8
5. Inhalte / Darstellungen der Bauleitplanung	10
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2 Nachrichtliche Darstellung	12
5.3 Hinweise.....	13
6. Umweltbericht	13
6.1 Beschreibung der Planung.....	14
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	14
6.2.1 Bestandsbeschreibung.....	14
6.2.2 Schutzgut Mensch	14
6.2.3 Schutzgut Tiere	14
6.2.4 Schutzgut Pflanzen.....	14
6.2.5 Schutzgut Boden	15
6.2.6 Schutzgut Wasser.....	15
6.2.7 Schutzgut Luft	15
6.2.8 Schutzgut Klima	15
6.2.9 Schutzgut Landschaft.....	16
6.2.10 Schutzgüter FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.....	16
6.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
6.2.12 Schutzgüter - Wechselwirkungen	16
6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen.....	16
6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	16
6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen	17
6.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	17
6.3.4 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung	17
6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	17
6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	17
6.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
6.7 Monitoring	18
6.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	19
7. Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte	21
7.1 Flächenbilanzierung	21
7.2 Bodenordnende Maßnahmen	22
7.3 Soziale Maßnahmen	22
7.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen	22
7.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen.....	22
8. Anlagen und Bestandteile dieser Begründung	22

0. Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist die Neufassung des Baugesetzes (Baugesetzbuch -BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818) m. W. v. 01. Juli 2005,

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 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) v. 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV. NRW S. 245) i. d. z. Zt. geltenden Fassung.

1. Allgemeine Vorbemerkung / Anlass der Planung

Mit dem seit 1974 verbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blätter A bis C) hatte die Stadt Wesseling im Wesentlichen das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen, insbesondere für die Baubranche und produzierendes Gewerbe/ Handwerk, an diesem peripher gelegenen Standort verfolgt.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich in dem Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ (Blatt C des Bebauungsplanes) jedoch mehrere Groß- und Einzelhandelsbetriebe (von Baustoffhandel über Bau- und Gartenmarkt bis hin zu Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetrieben, klein- und großflächige Handelsbetriebe) angesiedelt, so dass die eingangs mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung eine Umkehr in Richtung nicht integriertem Groß- und Einzelhandelsstandort erfahren hat.

Diese Entwicklung, insbesondere die in jüngster Zeit erfolgte und auch weiterhin zu erwartende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlichen zentrenrelevanten Warensortimenten, ist aus stadtplanerischer Sicht sehr kritisch zu beurteilen, da hierdurch eine Schwächung der Wesselingener Innenstadt, dem zentralen Versorgungsbereich, einher geht. Geschäftsaufgaben und Leerstände sind die Folgen.

Eine weitere Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort wird diese kritische Entwicklung noch weiter verschärfen und hat nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die Versorgungsfunktion der Innenstadt Wesselings zur Folge.

In Anbetracht der bisherigen Entwicklung ist zu erwarten, dass das Gewerbegebiet auch künftig diesem Umstrukturierungsprozess unterliegen wird, sofern das zur Zeit für diesen Bereich geltende Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 3/ 14 der Stadt Wesseling auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 - unverändert bleibt.

Die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung, die Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort zu stärken und zu attraktivieren, werden durch die weitere ungesteuerte Entwicklung des „Gewerbegebietes Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sowie die daraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt Wesselings erheblich beeinträchtigt.

Die derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wesseling (Gewerbe- und Mischgebiet) sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C) entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit und den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wesseling.

Insofern bedarf es einer Anpassung des geltenden Planungsrechts an die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten (Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des FNP für diesen Bereich), um für die Zukunft ein Höchstmaß an Planungs- und Rechtssicherheit für den vorhandenen Standort zu erhalten und die Innenstadt Wesselings vor weiteren Fehlentwicklungen zu schützen (Ausweisung zweier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sowie gegliederter Gewerbegebiete mit Regelungen für die Einschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb des Plangebietes).

2. Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

2.1 Landes- und Gebietsentwicklung

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP) liegt die Stadt Wesseling in der Ballungsrandzone, an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung, zwischen den Oberzentren Köln und Bonn, und ist entsprechend der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingestuft.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt den Planungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Innerhalb der ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen im Rahmen der Bauleitplanung u.a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belastender Gewerbebetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Wesseling verfolgt.

Gem. Ziel 1, Abschnitt B.2, Unterpunkt B.2.1 des GEP dürfen in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Wie unter Punkt 1 der Begründung (Allgemeine Vorbemerkung/ Anlass der Planung) erwähnt, ist zur Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlich vorhandenen Nutzung die Ausweisung von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandelsbetrieben im ASB geplant.

Das mit der FNP-Änderung und dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ verfolgte Ziel widerspricht somit nicht 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 im nördlichen Teil als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im südlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO dargestellt; die Gebiete werden durch die Darstellung eines schmalen Grünstreifens gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB voneinander getrennt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Wesseling

Entlang der angrenzenden Verkehrsflächen sind ebenfalls schmale Grünstreifen dargestellt. Der Grünstreifen entlang der Bundesautobahn BAB 555 ist im FNP als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dieser ist jedoch in der Zwischenzeit aus dem Landschaftsschutz entlassen worden (siehe auch Kapitel 2.4 Landschaftsplan), so dass die Übernahme in die 49. FNP-Änderung nicht mehr notwendig ist.

Ziel der getroffenen Darstellungen war die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen zugunsten der Baubranche und des produzierenden Gewerbes/ Handwerks. Als Übergang von den Gewerbebebietsflächen zu den südlich angrenzend dargestellten Wohnbauflächen ist im Sinne einer verträglichen Nutzungsabstufung planungsrechtlich ein Mischgebiet dargestellt worden.

2.3 Bebauungsplan

Für den Bereich der FNP-Änderung existiert der bereits angesprochene Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C). Er ist seit dem 18.11.1974 durch Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich und setzt für das Plangebiet (Blatt C) im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE, max. 4 Geschosse, Dachneigung 0-33°, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,2, weitere textliche Festsetzungen) fest.

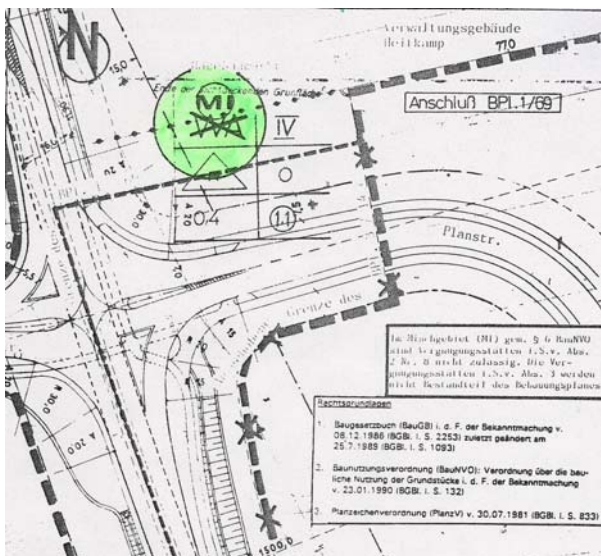
Südlich angrenzend ist ein Mischgebiet (MI, max. 6 Geschosse, Dachneigung 0-33°, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,2, weitere textliche Festsetzungen) festgesetzt, an das sich im südwestlichsten Teil eine kleine Fläche zur südlich ausgewiesenen Planstraße (heute West-Devon- Straße) anschließt, die als Allgemeines Wohngebiet (WA, max. 4 Geschosse, Flachdach, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,1, textliche Festsetzungen) planungsrechtlich ausgewiesen ist.

Zur Straße eingefasst werden die ausgewiesenen Gebiete im Norden und im Westen durch je einen schmalen Grünstreifen (mit Zweckbestimmung „sichtdeckende Grünfläche“). Zum östlichen Plangebietsrand ist entlang der Bundesautobahn BAB 555 ein Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Anbauverbotszone zur Bundesautobahn festgesetzt. Der Landschaftsschutz für diesen Bereich ist jedoch schon vor längerer Zeit aufgehoben worden. Das Gebiet ist nicht mehr Bestandteil des gültigen Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“.



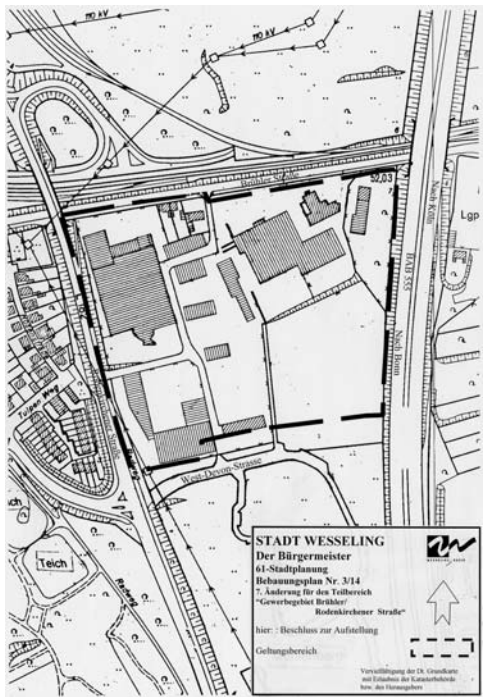
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) der Stadt Wesseling

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 gem. § 13 BauGB (vereinfachtes Änderungsverfahren aus dem Jahr 1992) wurde die Fläche des o. g. Allgemeinen Wohngebietes in eine Mischgebietsfestsetzung geändert, um einen sinnfälligeren Übergang der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (von Gewerbegebiet über Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet der im Süden anschließenden Flächen an der West- Devon- Straße) zu ermöglichen. Die Änderung ist am 04.06.1992 durch Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtskräftig geworden.



Änderung in seiner Sitzung am 30.03.2004 beschlossen. Mit der Verkündung im Amtsblatt am 07.04.2004 ist die Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren rechtskräftig geworden.

Die Veränderungssperre läuft durch Fristablauf am 06.04.2006 aus. Da das Bebauungsplanverfahren bis dahin nicht abgeschlossen sein wird, ist die Verlängerung der wirksamen Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gem. § 16 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB vorgesehen. Entsprechende Beschlüsse sind bereits gefasst (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling vom 18.01.2006 und Rat der Stadt Wesseling vom 21.02.2006). Die Veränderungssperre tritt somit am 05.04.2007 außer Kraft.



Aufstellung 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/ 14



Erlass der Veränderungssperre

Die 2. bis 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 betreffen die Blätter A und B und haben keine Auswirkungen für den in Änderung befindlichen Plangeltungsbereich.

2.4 Landschaftsplan

Der verbindliche Landschaftsplan Nr.8 „Rheinterrassen“ des Rhein- Erft- Kreises enthält keine Festsetzungen und/ oder Ziele für den Planbereich, da der Landschaftsplan in Nordrhein- Westfalen lediglich für den Außenbereich Gültigkeit besitzt und sich nicht auf Gebiete gem. §§ 30 und 34 BauGB bezieht. Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 in der 6. vereinfachten Änderung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplan-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ befindet sich im Stadtteil Berzdorf der Stadt Wesseling (Gemarkung Berzdorf, Flur 4 und Gemarkung Wesseling, Flur 31).

Die Abgrenzung der FNP-Änderung ist identisch mit der 7. Bebauungsplanänderung Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ und umfasst den Bereich entlang der Brühler Straße im Norden bis zur Bundesautobahn BAB 555 im Osten, die West- Devon- Straße im Süden und die Rodenkirchener Straße im Westen.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ vom 04.02.2004 umfasste zunächst nur Teile des alten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C). Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt (Punkt 2.3 Bebauungsplan) ist nunmehr der Geltungsbereich im Süden geringfügig erweitert worden, um das gesamte Gewerbegebiet (bis zur West- Devon- Straße) in die Planänderung mit einzubeziehen und für das gesamte Gewerbegebiet städtebaulich Regelungen zu treffen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ersichtlich.



Luftbildaufnahme 2004



Luftbildaufnahme 2002

4. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“

Wie in Kapitel 1 (Anlass der Planung) beschrieben, ist der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 seit dem 18.11.1974 mit Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtsverbindlich und zum heutigen Zeitpunkt baulich bereits weitestgehend realisiert. Die damalige Zielsetzung mit der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen zugunsten der Baubranche und des produzierenden Gewerbes/ Handwerks hat sich im Laufe der Jahre nicht bestätigen können, da sich das Gebiet zunehmend zu einem Groß- und Einzelhandelsstandort, stellenweise mit großflächigem Einzelhandel, entwickelt hat (vgl. hierzu Kapitel 1). Zudem hat der Anteil am Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ebenfalls stetig zugenommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für den Teilbereich „Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen; der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 04.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadt Wesseling trägt mit der Einleitung dieses Planänderungsverfahrens dem Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ihrer Pflicht zur Überprüfung und Anpassung des verbindlichen Planungsrechts zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Stadtgebietes Rechnung.

Zielsetzung der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des „Gewerbegebietes Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit der Anpassung des Planungsrechts an die geltende BauNVO 1990,
- die Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen für die Innenstadt Wesseling durch die planungsrechtliche Regelung und Differenzierung der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling,
- die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe,
- die Regelung und Optimierung städtebaulich sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten für die derzeit noch verfügbaren bzw. künftig mobilisierbaren Bauflächen innerhalb des Plangebietes und
- die Sicherung einer sinnvollen Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (sog. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO) oder sich das Vorhaben unter anderem auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirkt.

Derzeit befinden sich per o.g. Definition zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe im ausgewiesenen Gewerbegebiet, so dass zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen die Verpflichtung besteht, dass derzeitige Planungsrecht an die aktuellen Rechtsgrundlagen - hier im Wesentlichen die Anpassung an die BauNVO 1990 mit entsprechenden Gebietsausweisungen - anzupassen.

Insofern bedarf es der planungsrechtlichen Ausweisung zweier sonstiger Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, um den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und für die Zukunft Planungs- und Rechtssicherheit für den Plangeltungsbereich zu erhalten.

Der südliche Plangeltungsbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) als Mischgebiet ausgewiesen ist, soll durch die 7. Änderung planungsrechtlich in ein Gewerbegebiet geändert werden. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet sollen Wohnen und Gewerbe qualitativ gleichwertig neben-

einander stehen und quantitativ erkennbar vorhanden sein (Kommentar zur BauNVO/ Fickert; Fieseler).

Da sich in der Örtlichkeit die Wohnfunktion im ausgewiesenen Mischgebiet bis dato nicht entwickelt hat und der Standort aus städtebaulicher Sicht aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Discounter, Baustoffzentrum und -handel, Verwaltungsgebäude, Getränkemarkt) mehr zu einem gewerblich genutzten Bereich tendiert, ist das Festhalten an einer Mischgebietsentwicklung für diesen Bereich künftig nicht anzustreben.

Die notwendigen Stellplätze für die vorhandenen Vorhaben sind jeweils im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ermittelt und durch den Bauantragsteller nachgewiesen worden. Notwendige Stellplätze sind jeweils auf dem Grundstück des Vorhabens nachzuweisen. Ist dies/ war dies nicht der Fall, ist im Rahmen einer Vereinigungsbaulast dieser Zustand herbeigeführt worden. Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich.

Die 49. FNP-Änderung ist notwendig, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) zum einen aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten) und zum anderen aus den eingangs erwähnten städtebaulichen Zielsetzungen (Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt, Sicherung des Standortes als Gewerbegebiet) aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geändert werden muss.

Durch die Darstellungen des wirksamen FNP (GE und MI) kann die Bebauungsplanänderung jedoch nicht aus dem FNP entwickelt werden, da einerseits die Ausweisung von Sondergebieten (großflächiger Einzelhandel) notwendig ist, sowie eine Änderung der Mischgebietsfläche in Gewerbegebietsfläche (Gebiet tendiert aufgrund der vorhandenen Nutzungen eher zu einem gewerblich genutzten Bereich) städtebaulich sinnvoll erscheint.

Die 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ erfolgen (Parallelverfahren). Sie wird für ihren Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO „Sondergebiete“ (SO) bzw. „Gewerbegebiete“ (GE) und im südlichen Teilbereich „Gewerbegebiete“ (GE) darstellen.

Die Darstellungen der 49. FNP-Änderung werden parallel zu den Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entwickelt. Sie leiten sich aus dem städtebaulichen Planungskonzept ab.

5. Inhalte / Darstellungen der Bauleitplanung

Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ soll zu einem Großteil die Darstellung „Gewerbegebiete“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO getroffen werden. Ein geringer Teil des Plangebietes wird durch die Darstellung von zwei Sondergebieten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO geregelt.

Im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ werden die Gewerbegebiete von ihrer Art und vom Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO in sich weiter gegliedert.

Für die beiden im nördlichen Plangeltungsbereich vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden die Sondergebietsflächen zum einen als Sondergebiet „Bau-,

Heimwerker- und Gartenmarkt“ und zum anderen als Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ dargestellt.

Der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt bietet derzeit auf rund 12.000 qm Verkaufsfläche Waren aus den Bereichen Blumen, Zooartikel, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Künstlerbedarf und Bastelzubehör, Spielwaren, Geschenkartikel, Haushaltswaren inklusive Bestecke, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Bilderrahmen, Elektroinstallation, Leuchten, Bodenbeläge, Teppiche, Farben und Lacke, Tapeten, Eisenwaren und Beschläge, Maschinen und Werkzeuge, Baustoffe und -elemente, Fliesen, Holz, Kamine und Kachelöfen, Rollläden und Markisen, Sanitärbedarf, Gartenbedarf, Gartengeräte, Pflanzen und Samen, Terrakotta-Artikel, Möbel, Autozubehör und sonstige Aktionsware an.

Der Elektrofachmarkt bietet derzeit auf rund 1.150 qm Verkaufsfläche Waren aus den Bereichen Computer und Zubehör, Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, Schallplatten/ CDs/ Videos und Küchenmöbel und Zubehör an.

Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand durch die Ausweisung von Sondergebieten gesichert werden. Zudem sollen ihnen angemessene Erweiterungs/ Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden.

Als textliche Darstellungen werden für die Sondergebiete die zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächengrößen auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes wie folgt definiert:

Sonstige Sondergebiete (SO)

I. Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“

Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien, Flächen für die Kinderbetreuung und Kundentoiletten) von nicht mehr als 13.200 qm.

Für den Bestand zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des bestehenden Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt werden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Innerhalb der max. zulässigen Verkaufsfläche von 13.200 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne zentrenrelevante Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt:

Einzelhandel mit (Schnitt-)Blumen:	max. 40 qm
Einzelhandel mit Zooartikeln:	max. 10 qm
Einzelhandel mit Bekleidung:	max. 30 qm
Einzelhandel mit Schuhen, Lederwaren:	max. 10 qm
Einzelhandel mit Campingartikeln:	max. 20 qm
Einzelhandel mit Fahrrädern, Zubehör:	max. 110 qm
Einzelhandel mit Künstlerbedarf, Bastelzubehör:	max. 240 qm
Einzelhandel mit Spielwaren:	max. 20 qm
Einzelhandel mit Geschenkartikeln:	max. 330 qm
Einzelhandel mit Haushaltswaren, Bestecke:	max. 390 qm
Einzelhandel mit Gardinen:	max. 110 qm
Einzelhandel mit Haus-, Bett-, Tischwäsche:	max. 40 qm
Einzelhandel mit Heimtextilien:	max. 110 qm
Einzelhandel mit Bilderrahmen:	max. 50 qm
Einzelhandel mit Elektroinstallation:	max. 180 qm
Einzelhandel mit Leuchten:	max. 440 qm

Einzelhandel mit Gartenbedarf:	max. 470 qm
Einzelhandel mit Gartenbedarf frei:	max. 1320 qm
Einzelhandel mit Aktionsware:	max. 220 qm
Einzelhandel mit Autozubehör:	max. 50 qm

II. Sondergebiet „Elektrofachmarkt“

Zulässig sind Elektrofachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien, Flächen für die Kinderbetreuung und Kundentoiletten) von nicht mehr als 1.260 qm.

Für den Bestand zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des bestehenden Elektrofachmarktes werden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Innerhalb der max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.260 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne zentrenrelevanten Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt:

Einzelhandel mit Computer, Zubehör:	max. 110 qm
Einzelhandel mit Telekommunikation:	max. 40 qm
Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik:	max. 270 qm
Einzelhandel mit Elektrokleingeräte:	max. 130 qm
Einzelhandel mit Elektrogroßgeräte:	max. 220 qm
Einzelhandel mit Ton-, Bildträger:	max. 80 qm

Unzulässig in den Sondergebieten „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ und „Elektrofachmarkt“ ist eine Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste Wesseling“, resultierend aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling vom Februar 2006, sowohl in der Anzahl der Sortimente als auch in der Verkaufsfläche.

Zentrenrelevante Sortimente gem. der „Sortimentsliste Wesseling“ sind:

(Schnitt-)Blumen, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Briefmarken, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Drogeriewaren, Elektrogeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-/ Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Kosmetika, Parfümerieartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Optik und Akustik, Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf, Pharmazeutika, Reformwaren, Sanitätswaren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschließlich Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen und Jagdbedarf, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen/ Zeitschriften, Zooartikel

Nachrichtliche Darstellung

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von zwei Altstandorten bekannt, die im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, unter den Nummern 66/2-9-05/14 S8 und 5107/513 geführt werden. Diese sind in der Plankarte als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12. PlanzV 1990 umrandet dargestellt.

5.3 Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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.

In dem Planbereich sind Altlastenflächen bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Stadtplanung oder Fachbereich Bauaufsicht hiervon umgehend zu unterrichten.

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

6. Umweltbericht

Das Verfahren zur Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ 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); Neufassung des Baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818) m. W. v. 01. Juli 2005).

Entsprechend den §§ 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 der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 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.

Die Inhalte des Umweltberichts sind identisch mit den Inhalten des Umweltberichts der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“, da es sich sowohl um den identischen Plangeltungsbereich als auch um den identischen Betrachtungszeitpunkt handelt.

6.1 Beschreibung der Planung

Es wird auf die Kapitel 4 (Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Planungskonzeptes) 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 bis 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.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.1 Bestandsbeschreibung

Der FNP-Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 (Blatt C) der Stadt Wesseling. Das Gebiet ist zu einem großen Teil mit mehreren Groß- und Einzelhandelsbetrieben (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetriebe, klein- und großflächige Handelsbetriebe) bebaut. Im nördlichen Plangebiet befinden sich zudem drei Wohnhäuser. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Zuwegungen, Stellplätze, Leitungen, Kanäle, Beleuchtung, etc.) sind im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt.

6.2.2 Schutzgut Mensch

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

Der Plangeltungsbereich weist zahlreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs auf, die deutlich über den Bereich der örtlichen Nahversorgung des Stadtteils Berzdorf hinaus gehen und auch Bevölkerung aus anderen Stadtteilen Wesselings anziehen und binden.

6.2.3 Schutzgut Tiere

Durch die 7. Bebauungsplanänderung wird Tieren kein weiterer potenzieller Lebensraum entzogen, da mit der Planung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Das Vorhandensein besonderer oder besonders schützenswerter Tierarten im Plangeltungsbereich ist nicht bekannt. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig.

6.2.4 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind in nur geringem Umfang vorhanden. Lediglich entlang der Bundesautobahn BAB 555 haben sich im Laufe der Jahre großkronige Bäume und ein ins Plangebiet führender schmaler

Vegetationsstreifen entwickelt; diese sollen im Rahmen geeigneter Planfestsetzungen (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) in ihrem Bestand gesichert werden.

Des Weiteren werden die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Brühler Straße sowie ein im südlichen Plangebiet liegender großkroniger Baum als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen und so in ihrem Bestand gesichert.

6.2.5 Schutzgut Boden

Der vorhandene Boden im Plangeltungsbereich besteht aus Braunerde aus Hochflutlehm (Holozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän).

Im Plangeltungsbereich ist das Vorhandensein zweier Altstandorte bekannt, die im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, unter den Nummern 66/2-9-05/14 S8 und 5107/513 geführt werden.

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen nicht vor.

6.2.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich an das Plangebiet angrenzend (parallel der Brühler Straße) verläuft unterirdisch der Palmersdorfer Bach in Kanalbauweise.

Der Plangeltungsbereich der 49. FNP-Änderung liegt auf Grund seiner topografischen Gegebenheiten und Lage östlich der Altstromrinne des Rheins und ist damit von den Darstellungen und Regelungen des Gebietsentwicklungsplanes Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von potenziellen Hochwasserbereichen (HQ 100 bis HQ 500).

Die Grundwassergleichen belaufen sich auf 36,0 m bis 36,5 m bezogen auf NN.

6.2.7 Schutzgut Luft

Die Stadt Wesseling liegt im Belastungsgebiet Rheinschiene Süd. Im Rahmen des Luftreinhalteplans 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.

Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die in Hinblick auf die maßgebenden Immissionsrichtwerte zu einer untersuchungsrelevanten Situation führen würden.

6.2.8 Schutzgut Klima

Der Plangeltungsbereich ist zum einen durch seine Lage im Hauptverkehrsnetz der Stadt Wesseling geprägt (Rodenkirchener Straße, Brühler Straße, Bundesautobahn BAB 555). Zum anderen befindet sich das Gebiet direkt südlich der Industrieanlagen der Firma Basell Polyolefins. Kleinräumige Untersuchungen des Klimas liegen für die Bezugsebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht vor.

Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der vorhandenen Ortslage auswirken können.

6.2.9 Schutzgut Landschaft

Der Plangeltungsbereich ist bis auf drei Wohnhäuser am nördlichen Rand des Plangebietes rein von gewerblicher Nutzung geprägt und liegt inmitten von drei Hauptverkehrswegen der Stadt Wesseling (Rodenkirchener Straße, Brühler Straße, Bundesautobahn BAB 555).

Südlich angrenzend befindet sich eine Freifläche, die jedoch mittels rechtskräftigem Bebauungsplan (Nr. 1/ 69 3. Änderung) einer Wohnnutzung zur Verfügung steht und in Teilen bereits bebaut ist. Im Norden befinden sich Industrieanlagen der Firma Basell Polyolefins, westlich angrenzend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung des Ortsteils Berzdorf.

Südwestlich angrenzend erstreckt sich das „Freizeitgelände Entenfang“, welches Teil eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes ist und den südwestlichen Siedlungsabschluss des Stadtteils Berzdorf definiert.

6.2.10 Schutzgüter FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der o.g. Vorschriften vorhanden.

6.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter innerhalb des Plangeltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Das südwestlich angrenzende „Freizeitgelände Entenfang“ ist Teil des Entwicklungskonzeptes „Kulturlandschaft Entenfang“, das die Stadt Wesseling in den Jahren 1997/ 1998 als Projektschwerpunkt im Rahmen des damaligen „Grüngürtel Wesseling“ durch ein Planungsbüro hat erarbeiten lassen. Auswirkungen der 49. FNP-Änderung „Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße auf den Standort „Freizeitgelände Entenfang“ sind jedoch nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht betroffen, so dass existenzwirksame Konsequenzen gem. § 180 BauGB durch die Planänderung ausgeschlossen werden können.

6.2.12 Schutzgüter - Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind in Anbetracht der verhältnismäßig geringen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen (hauptsächlich rechtliche Qualitätsaspekte) durch die Darstellungen der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht zu erwarten.

6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Ergänzend zu den Erläuterungen der einzelnen Schutzgüter sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die geplanten Änderung zu erwarten, da der wesentliche Regelungsgehalt der FNP-Änderung auf rechtlich- klarstellenden Aspekten in Hinblick auf die Anpassung der Baugebietsausweisungen auf Grundlage der Festsetzungen der 7. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beruht, und nicht räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen zur Folge hat, was zu qualitativen und quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnte.

6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Da keine negativen Auswirkungen durch die 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ für den Menschen und die Umwelt entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

6.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für Verminderungsmaßnahmen gilt das gleiche wie für Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen).

Schutzmaßnahmen werden durch nachrichtliche Übernahme (Ausweisung der im Plangebiet vorhandenen Altstandorte in der Plankarte mit Hinweis auf Meldepflicht bei Erdarbeiten) in die 49. FNP-Änderung vorgenommen.

6.3.4 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung

In Anbetracht der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes kann im Rahmen des Änderungsverfahrens noch keine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Wesentliche Beurteilungsgrundlagen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ festgelegt (Größe der Baufenster, bauliche Verdichtung, Maß der baulichen Nutzung/ Versiegelungsgrad, etc.). Es wird somit auf den Umweltbericht des parallel zu erstellenden Bebauungsplan für dieses Gebiet verwiesen (Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“; Kapitel 7.3.4- Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung).

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die wenigen vorhandenen Vegetationsstrukturen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gering ausfällt und im Plangebiet selbst erfolgen kann. Entsprechende Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird zusammen mit der Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtsicherheit und Rechtsklarheit (Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an

bereits vorhandenen baulichen Strukturen zur Steuerung einzelhandelsrelevanter Nutzungen und somit zur Sicherung der Wesselingener Innenstadt als zentraler Bereich für zentrenrelevanten Einzelhandel) aufgestellt.

Da keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen durch die FNP-Änderung und die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ 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.

6.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung zur Aufstellung der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ 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“, der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Köln und weiteres Luftbildmaterial der Stadt Wesseling für die Umweltprüfung herangezogen worden.

Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. Im Hinblick auf die mit der Aufstellung der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ verfolgten Planungsziele liegen in 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 den §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

6.7 Monitoring

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 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ 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. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ 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 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 Palmersdorfer Bachverbandes zum Gewässerzustand des nördlich des Plangebietes unterirdisch verlaufenden Palmersdorfer Baches

Die vorgeschlagenen Monitoring- Maßnahmen werden im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

6.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der anschließenden Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ zu erwarten sind.

Die geplanten Änderungen haben im Wesentlichen rechtlich- klarstellenden Charakter (Neudefinition von Gebietskategorien mit Regelungen zum Umgang mit Einzelhandel, großflächigem Einzelhandel, zentrenrelevanten Sortimenten) und keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Verlagerungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sind aufgrund der vorhandenen, bereits bestehenden Baurechte auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne (Nr. 3/ 14 und Nr. 1/ 69) und aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes mit nur geringfügigen Grün- und Freiraumstrukturen, die zudem erhalten bleiben, nicht zu verzeichnen.

Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da die Regelungen der 49. FNP-Änderung im wesentlichen rechtlich- klarstellenden Charakter haben und das Plangebiet weitestgehend bereits bebaut ist.

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 -

<p>A) Kurzbeschreibung des Vorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung und Neuregelung der Baugebietskategorien gem. der BauNVO an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete) ➤ Umstellung der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 zur vorteilhafteren Steuerung von Einzelhandel, großflächigem Einzelhandel und zentrenrelevanten Sortimenten
--

<p>B) Beschreibung der Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das gesamte Plangebiet ist bereits fast vollständig mit Gewerbebetrieben (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Discounter/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetriebe, klein- und großflächige Handelsbetriebe) bebaut. ➤ Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Wertvolle Freiraum- oder Grünstrukturen sind nicht vorhanden. ➤ Das Plangebiet liegt innerhalb eines verkehrlich stark frequentierten Bereich zwischen der Rodenkirchener Straße, Brühler Straße und Bundesautobahn BAB 555. ➤ Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Betriebsgelände der chemischen Industriefirma Basell Polyolefins. ➤ Im Plangebiet ist das Vorhandensein zweier, großflächiger Altstandorte bekannt, die im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises geführt werden.
--

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Mensch	<p><u>Auswirkungen:</u> keine</p> <p><u>Verminderungen:</u> nicht notwendig</p>
2. Tiere, Pflanzen und Landschaft	<p><u>Auswirkungen:</u> keine</p> <p><u>Verminderungen:</u> nicht notwendig</p>
3. Boden	<p><u>Auswirkungen:</u> Vorhandensein von zwei Altstandorten ist bekannt</p> <p><u>Verminderungen:</u> Hinweis durch nachrichtliche Übernahme in der Plankarte und Hinweis auf Umgang im Rahmen der textlichen Festsetzungen</p>

4. Wasser	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
5. Luft	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
6. Klima	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
7. Kultur- und Sachgüter	<u>Auswirkungen:</u> keine <u>Verminderungen:</u> nicht notwendig
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	Zwischen den Schutzgütern gibt es keine relevanten nennenswerten Wechselwirkungen.
D) Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden mangels zu erwartender negativer Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht in die Planung einbezogen. 	
E) Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung. ➤ Auf die Einholung von Fachgutachten (im Rahmen der Umweltbewertung) konnte verzichtet werden. 	

7. Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanzierung

Größe des Plangebietes insgesamt:	ca. 8,48 ha
davon:	
Gewerbegebiete:	ca. 5,73 ha
Sondergebiete:	ca. 2,34 ha
nicht darstellungs- notwendige Grünflächen:	ca. 0,41 ha

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nicht erforderlich.

7.3 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und ggf. wohnenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

7.4 Durchführungskosten / Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entstehen keine weiteren Kosten.

7.5 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling werden innerhalb des Geltungsbereichs der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit dem Inkrafttreten der 49. Änderung aufgehoben.

8. Anlagen und Bestandteile dieser Begründung

Umweltbericht mit Kurzzusammenfassung der wesentlichen umweltrelevanten Ergebnisse (Kapitel 6 der Begründung)

Wesseling, im Februar 2006