

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		- 80/ Wirtschaftsförderung -		- 66 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/ 103.1 "Gewerbeansiedlung Fruchthansa" hier:					
<ul style="list-style-type: none"> • Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB • Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche		
	Leiter/in	Datum	80/ Wirtschafts förderung	- 66 -	
Sachbearbeiter/in		17.12.2007			
Namenszeichen					
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister		
Bearbeitungsvermerk					

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 342/2007

Sachbearbeiter/in: Frau Bongartz

Datum: 17.12.2007

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/ 103.1 "Gewerbeansiedlung Fruchthansa"

hier:

- Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 4/ 103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ wird gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung, einschließlich Umweltbericht, wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Fruchthansa GmbH beabsichtigt, ihren Firmensitz vom Kölner Großmarkt nach Wesseling zu verlegen. Die Stadt Wesseling nimmt den Ansiedlungswunsch der Fruchthansa GmbH zum Anlass, einen ersten Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „ Gewerbe-/ Industriepark Eichholz – Süd“ zu verwirklichen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4/ 103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ im Ortsteil Urfeld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeansiedlung geschaffen werden.

Das Vorhaben ist mit den übergeordneten Planungen in Einklang zu bringen. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Hinsichtlich der ausführlichen Begründung der Aufstellung und Inhalte des VEP Nr. 4/103.1 sowie der Notwendigkeit der FNP-Änderung wird auf die Vorlagen Nr. 108/2007 (Aufstellung des VEP) und Nr. 109/2007 (FNP-Änderung) verwiesen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die Aufstellung des VEP Nr. 4/ 103.1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 20.06.2007 im Amtsblatt der Stadt Wesseling bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung ist vom 28.06.2007 bis einschl. 03.08.2007 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling durchgeführt worden.

Am 03.07.2007 sind interessierte Bürgerinnen und Bürger im Infomobil vor Ort über die geplante Aufstellung des VEP Nr. 4/103.1 informiert worden. Zusätzlich hat am 10.07.2007 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling eine Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit stattgefunden, bei der die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erörtert wurden.

Die Behörden sind parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 22.06.2007 entsprechend § 4 (1) BauGB an den Planverfahren zur Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des VEP beteiligt worden. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist lagen Stellungnahmen von insgesamt 18 Behörden vor. Abwägungsrelevante Anregungen zur Planung haben jedoch nur 12 Behörden vorgebracht; zwei davon sind umweltrelevante Stellungnahmen (Landwirtschaftskammer NRW, BUND). Von Bürgern ging lediglich eine Stellungnahme ein.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen ist nun ein Planungsstand erreicht, der die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Infomobil wurde neun Bürgerinnen und Bürgern sowie einem Pressevertreter des Bonner Generalanzeigers die Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Anregungen bzw. Nachfragen wurden zu den Themenbereichen Lärmbelästigung durch zunehmenden LKW-Verkehr im Siedlungsbereich Urfeld oder zu erwartenden Geruchsbelästigungen durch das anzusiedelnde Gewerbeunternehmen geäußert. Von Seiten der Verwaltung wurde erläutert, dass es durch das Unternehmen zu keinerlei Geruchsbelästigung kommen werde, da sich das Unternehmen ausschließlich mit der Lagerung, Vorverpackung und Verteilung von frischem Obst und Gemüse beschäftigt und an dem neuen Standort keine Verarbeitungsprozesse stattfinden. Weiterhin wurde ausgeführt, dass der LKW-Verkehr des Unternehmens durch Verkehrsführungsmaßnahmen über die Urfelder Straße/ Siebengebirgsstraße auf direktem Wege zur Autobahn gelenkt werden soll und so eine Beeinträchtigung der Urfelder Anwohner durch steigenden Schwerlastverkehr im Bereich der Urfelder Straße ausgeschlossen werden kann.

Von einem Bürger wurden Bedenken hinsichtlich der Fragestellung geäußert, ob und welchen Einfluss das geplante Gebäude der Fruchthansa als Reflektor des Autobahnlärms auf die Nachbarbebauung Am Radacker und der Waldsiedlung hat. Diese Fragestellung ist zwischenzeitlich gutachterlich überprüft worden mit dem Ergebnis, dass das geplante Gebäude der Fruchthansa als Reflektor des Autobahnlärms eine Erhöhung des Mittelungslärmpegels von maximal 0,2 dB bewirkt. Bezogen auf den gesamten Beurteilungspegel ist dies vernachlässigbar.

Bei der Informationsveranstaltung im Rathaus sind keine Anregungen zur Aufstellung des VEP Nr. 4/ 103.1 vorgetragen worden; es wurden fünf Bürgerinnen und Bürgern die Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine schriftliche Stellungnahme mit folgender Anregung abgegeben worden:

Herr Dr. Horst Dornhagen, Auf dem Radacker 21, 50389 Wesseling

Herr Dr. Dornhagen hat mit Schreiben vom 10.07.2007 folgende Anregung zur Planung vorgebracht:

Herr Dornhagen fordert die Stadt auf, das Gebäude so zu gestalten, dass keine Rückschallemission von der Autobahn-Gebäudefläche zu den östlich gelegenen Wohnbereichen stattfindet. Nach Errichtung des Gebäudes sollen Schallmessungen und Nachbesserungen vorgenommen werden. An Stelle des Regenbeckens soll ein dichter Baumbewuchs angelegt werden, der auch im Winter den Schall zurückhält. Es darf nicht dasselbe geschehen, wie z.B. bei der ehemaligen Disco, dort kann man übrigens den Rückschall messen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind folgende Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des VEP Nr. 4/ 103.1 vorgetragen worden:

a) RRP Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Leitungen der RRP sind von den Arbeiten nicht betroffen. Wenn die Arbeiten von der angegebenen Stelle abweichen oder bei Fragen wird darum gebeten mit der Abteilung Wegerecht Kontakt aufzunehmen.

b) RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH

Von den vorgenannten Maßnahmen werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR mbH betroffen.

Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen von RMR mbH stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wird um erneute Beteiligung gebeten.

c) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder liegt der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen eine Überprüfung empfohlen.

d) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Euskirchen

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten (Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung, nur bis zur Gebäudeoberkante, keine Außenwerbung in einem 20 m - Schutzstreifen, Reflektionen vermeiden, keine Werbeanlagen mit fluoreszierender Wirkung etc). Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen im Bereich der L190/ L192.

e) Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Langfristig beabsichtigte oder eingeleitete Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den oben genannten Bereich von Bedeutung sind, liegen zur Zeit nicht an. Der Bereich kann jederzeit mit Erdgas versorgt werden.

Die aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtliche Erdgasleitung sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

f) Landwirtschaftskammer NRW

Die für die Gewerbeansiedlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen werden aufgrund vorhandener Berechnungsmöglichkeiten durch den Wasser- und Bodenverband Urfeld intensiv zum Anbau von Obst und Erdbeeren genutzt. Die geplante Gewerbeansiedlung hat zur Folge, dass die auf dieser Fläche wirtschaftenden Betriebe auf neue Flächen ausweichen müssten. Für diese Flächen müsste u.U. eine neue Berechnungsanlage (Brunnen und unterirdische Zuleitungen) geschaffen werden. Die Investitionskosten für die neue Anlage müssten die verdrängten Betriebe tragen. Dies stellt aus Sicht der Landwirtschaft und des Gartenbaus eine erhebliche wirtschaftliche Erschwernis dar. Aus den o.g. Gründen werden die Planungen aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt.

g) Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. 12,7 km südwestlich der Schwelle Piste 06, im An-/ Abflugsektor. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt hier 170 m über NN. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von der Stellungnahme zum Planverfahren der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens der Bezirksregierung Düsseldorf (auch genehmigungsfreie Anlagen).

Dazu ist im Bebauungsplan zeichnerisch die mögliche Betroffenheit innerhalb des darzustellenden Bauschutzbereiches auszuweisen. Ferner hat die Stadt sicherzustellen, dass alle in Betracht kommenden Bauherren von der Verpflichtung, sich erforderlichenfalls die luftrechtliche Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen, Kenntnis erhalten. Dies ist insbesondere bei Bauanzeigen zu beachten. Belange der zivilen Luftfahrt werden nicht berührt, wenn die v.g. Hinweise beachtet werden.

h) PLEdoc GmbH

1. In den zugesandten FNP und den Bebauungsplan wurde die Trassenführung der o.g. Ferngasleitungen inkl. Leitungskennndaten grafisch übernommen. Es wird darum gebeten, die Verläufe der Ferngasleitungen anhand der beigefügten Bestandspläne in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in den Legenden zu erläutern.

2. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans soll das beiliegende für die Gemeinschaftsleitung ebenfalls geltende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen beachtet werden.

3. Es wird davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplans sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen

und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

4. Technische Hinweise im Merkblatt (Errichtung von Gebäuden und Versickerungsanlagen nur außerhalb des Schutzstreifens, ausreichende Erdüberdeckung der Leitungen, Auflagen zur Bepflanzung etc.).

5. Es wird darum gebeten, zu veranlassen, dass der PLEdoc GmbH detaillierte Ausbaupläne (Lageplan, Längenschnitt und Querprofile) der geplanten Baumaßnahmen (Gebäude, Versickerungsbecken und Feuerwehrumfahrt) übermittelt werden, damit geprüft werden kann, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an den Leitungen notwendig werden.

i) BUND, Bund für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland LV NRW

Mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes ist der Anfang der Erschließung des geplanten Industrieparks Eichholz Süd in die Wege geleitet, was bisher dank noch vorhandener Gewerbebeerweiterungsflächen nicht erforderlich ist. Auf den mit höchster Bodenbonidität eingestuft landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen soll somit mit der Versiegelung begonnen werden. Zwar sind bei der Planung im Detail ökologische Belange beachtet worden. Die Verwaltung sollte aber aus Sicht des BUND im Hinblick auf die nahe liegende Zukunft (Klimawandel) berücksichtigen, dass diese landwirtschaftlichen Flächen noch wertvoller werden und unbedingt erhalten werden sollten. Deshalb ist es das Anliegen des BUND, dieses Planungsvorhaben nicht zu realisieren.

j) Geologischer Dienst NRW

1. Detaillierte Hinweise zur Abhandlung der Belange des Boden- und Wasserschutzes im Bauleitplanverfahren, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie in der Umweltprüfung (z.B. Verweis auf Datengrundlagen, Informationsquellen, Kartenwerke, digitale Auskunftssysteme, Arbeitshilfen, Broschüren etc.), Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung, Herangehensweise, Beurteilung und Gewichtung von Teilaspekten, Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung etc.).

2. Im Bebauungsplan sind gegebenenfalls Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und nachrichtliche Übernahmen vorzunehmen (Erdbebenzone, Grundwasserabsenkung, Bergbau).

k) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld

1. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die BAB 555 und berührt somit die Belange der Straßenbauverwaltung. Mit Schreiben vom 17.07.07 - AZ.: OW wurde seitens des Planungsbüros Wilberg und Partner ein Entwurf zum Bauvorhaben „Neubau eines Gewerbeobjektes - Urfelder Straße“ zur Stellungnahme bei Straßen.NRW eingereicht. Die Behörde bittet, die in der Anlage beigefügte Stellungnahme zum Bauvorhaben - insbesondere in Bezug auf die geplanten Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone der A 555 - im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

2. Zur Vermeidung von Planungskollisionen bittet die Behörde, der zuständigen Niederlassung die erforderlichen Ausgleichsflächen anhand eines Übersichtsplanes mitzuteilen.

3. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 (1 + 2) Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird empfohlen.

4. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

5. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

6. Gegen die Errichtung des Firmengebäudes mit einer Umfahrt in einem Abstand von 35 m zum befestigten Fahrbahnrand der A 555 bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahn niederlassung Krefeld, keine grundsätzlichen Bedenken.

Nach den vorliegenden Planunterlagen befindet sich jedoch die vorgesehene Fläche für die Versickerung in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 555 und damit innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Versickerungsanlage ist als Bestandteil des Hochbaus zu betrachten, da bei einer Entfernung der Versickerungsanlage durch einen evtl. Ausbau der Bundesautobahn die Entwässerung der Fläche nicht mehr gegeben wäre. Nach § 9 (8) FStrG können Ausnahmen vom Verbot des § 9 (1) FStrG zugelassen werden, nämlich wenn:

- a) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
- b) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Es sind keine Ausnahmegründe zu erkennen, die eine Erteilung einer Genehmigung gemäß § 9 (1) und 8 FStrG für die Versickerungsanlage in einem Abstand von 20 m zur BAB rechtfertigen würden. Die Behörde bittet daher, die Versickerungsanlage so umzuplanen, dass sie außerhalb der 40-m-Anbauverbotszone liegt.

I) Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

1. Ausgehend von den vorliegenden Informationen (Oberflächenfunde, Vergleiche mit erforschten Situationen und Analogieschlüsse) zum Umweltbestandteil Kulturgüter muss derzeit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass in der Fläche Kulturgüter (Bodendenkmale) erhalten sind, die entscheidungserheblich für die Planung sein werden. Für die Ermittlung der entscheidungserheblichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut ist ein Gutachten einzuholen.

Hierfür ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die nach Maßgabe der Erlaubnis nach § 13 DSchG NW tätig wird. Es sind Nachforschungen nach Kulturgütern zu beauftragen, die im Ergebnis fixiert, in welchen Teilflächen bedeutende Kulturgüter erhalten sind.

Anerkannte Prüfungsmethode ist die archäologische Prospektion. Diese hat nach den Richtlinien des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zu erfolgen. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abschließend gewertet und bildet die Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bittet darum, die für den Umweltbericht erforderlichen Untersuchungen zu beauftragen.

2. Anlage 1, Archäologisch-bodendenkmalpflegerische Bewertung (Vollmer König, 12.09.07)

Historische Einordnung, Kurzdarstellung bereits bekannter Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes, römische Gutshöfe, vorgeschichtliche Gefäßkeramikfunde, Feuersteinartefakte. Im Untergrund des Plangebietes muss mit römischen Siedlungsbefunden sowie mit Schichten, Bodenveränderungen und Funden gerechnet werden, die im Zusammenhang mit den Siedlungsvorgängen und der antiken Landnutzung entstanden bzw. in den Boden gelangten.

Auftreten können Überreste von Gebäuden, von wirtschaftlichen und hauswirtschaftlichen Anlagen, von Gräbern, Straßen- bzw. Wegeführungen und ähnlichem. Darüberhinaus ist die Existenz von Gräbern sowie von Schichten, Bodenveränderungen und Funden möglich, die im Zusammenhang mit ihrer Anlage und dem Bestattungsritual entstanden bzw. in den Boden gelangten. Die Existenz entsprechender archäologischer Hinterlassenschaft des vor- bzw. frühgeschichtlichen und mittelalterlich-neuzeitlichen Siedlungsgeschehens ist grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet sollte durch eine qualifizierte Prospektion auf die Existenz archäologischer Funde und Befunde hin überprüft werden. In Luftbildern und verschiedenen Karten erkennbare modern gestörte Bereiche sind dabei ebenso methodisch zu berücksichtigen, wie die Frage nach Fortsetzung der nördlich gelegenen Villa Rustica in das Plangebiet hinein.

3. Email vom 29.11.2007

Im Plangebiet wurden ortsfeste Bodendenkmäler nachgewiesen, deren Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten ist (§ 11 DSchG NW). Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege empfiehlt daher bodendenkmalpflegerische Sicherungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des § 9 (2) BauGB in die Festsetzungen zu integrieren. Danach ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass vor der Realisierung der Planung archäologische Untersuchungen durchzuführen sind, deren Umfang vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege entsprechend dem Ergebnis der Prospektion vorgegeben wird.

2. Lösung

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

zu Herrn Dr. Horst Dornhagen, Auf dem Radacker 21, 50389 Wesseling

Durch das geplante Gebäude verändern sich die Ausbreitungsbedingungen des Schalls im Untersuchungsgebiet. Insbesondere der Straßenverkehrslärm, der von der stark befahrenen Autobahn A 555 ausgeht, wird von der Ostfassade des geplanten Gebäudes teilweise reflektiert und belastet so zusätzlich auch das ca. 170 m weiter östlich gelegene Wohngebiet „Auf dem Radacker“.

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dieser Fragestellung nachgegangen und kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Reflektion der Mittelungslärmpegel am Immissionsort maximal um 0,2 dB erhöhen wird. Dies ist nach Auffassung des Gutachters vernachlässigbar. Eine unzumutbare Belastung der benachbarten Wohnbebauung kann demnach ausgeschlossen werden. Weitergehende Auflagen zur Gebäudegestaltung sind nicht erforderlich.

Die Aussagen des Gutachters verfügen über eine ausreichende Prognosesicherheit. Spätere Nachmessungen sind nicht erforderlich. Der Anregung wird demnach nicht gefolgt.

Die Planung wurde mittlerweile aufgrund einer Anregung des Landesbetriebes Straßenbau verändert. An Stelle des ursprünglich östlich des Gebäudes geplanten Versickerungsbeckens ist nun hier eine dichte Gehölzpflanzung vorgesehen. Die Anregung von Herrn Dornhagen kann insofern berücksichtigt werden. Gehölzpflanzungen haben allerdings nur einen minimalen Einfluss auf die Schallausbreitung.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

zu a) RRP Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches geändert (Lage der Versickerungsbecken). Das Unternehmen wird im Rahmen der Offenlage erneut an der

Planung beteiligt. Dann erhält es Gelegenheit, zu der veränderten Planung und zur Lage der externen Ausgleichsflächen Stellung zu nehmen.

zu b) RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH

Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches geändert (Lage der Versickerungsbecken). Das Unternehmen wird im Rahmen der Offenlage erneut an der Planung beteiligt. Dann erhält es Gelegenheit, zu der veränderten Planung und zur Lage der externen Ausgleichsflächen Stellung zu nehmen.

Nach Rücksprache mit dem Unternehmen wird deutlich, dass sich im Plangebiet keinerlei Leitungen der RMR befinden. Der Hinweis des Unternehmens auf Ausgleichsmaßnahmen soll die an der Planung Beteiligten daran erinnern, auch bei der Wahl der externen Ausgleichsflächen auf mögliche Schutzstreifen zu achten.

zu c) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Anregung wird gefolgt. Mittlerweile wurde das Gelände vom Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Das Grundstück ist frei von Kampfmitteln, so dass Erdarbeiten gefahrlos vorgenommen werden können. Eine diesbezügliche schriftliche Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt vor (Schreiben vom 23.10.2007).

zu d) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Euskirchen

Der Anregung wird gefolgt. Das Betriebsgelände der Fruchthansa GmbH liegt ca. 20 m vom südlichen Fahrbahnrand der Gemeindestraße „Urfelder Straße“ entfernt und damit außerhalb des angesprochenen Schutzstreifens. Evtl. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch Werbeanlagen werden darüberhinaus auch durch die vorhandene Gehölzpflanzung südlich der Urfelder Straße vermieden. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bereits eingeschränkt. Der Anregung wird gefolgt. Die in der Stellungnahme angesprochenen Landstraßen L190 und L192 befinden sich mehr als 400 m westlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist hier schon aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

zu e) Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Der Anregung wird gefolgt. Die angesprochene Gasleitung DN 250 am südlichen Rand der Urfelder Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Zuge der geplanten Straßenbau- und Kanalisationsarbeiten an der Urfelder Straße werden alle erdeingreifenden Baumaßnahmen mit dem Unternehmen abgestimmt. Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin und den beteiligten Erschließungsplaner weitergegeben.

zu f) Landwirtschaftskammer NRW

Der Anregung wird **nicht** gefolgt. Durch die geplante Gewerbeansiedlung werden der Landwirtschaft insgesamt 3 ha Fläche entzogen. Der grundsätzliche Konflikt zwischen den konkurrierenden Raumansprüchen von Gewerbe (Siedlungsraum) und Landwirtschaft (Freiraum) wurde auf der Ebene des Regionalplanes ausgetragen und mit der Darstellung eines „Gewerbe- und Industriebereiches“ (GIB) zugunsten einer gewerblich orientierten Entwicklung entschieden. Die Stadt Wesseling leitet nun durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die entsprechenden planerischen Schritte auf kommunaler Ebene ein. Angesichts der besonderen Eignung dieses Standortes für zusätzliche gewerbliche Ansiedlungen (Nähe zur Autobahn, ausreichender Abstand zur Wohnbebauung, geringer Eingriff in Natur und Landschaft, Nutzung bereits stark vorbelasteter Bereiche etc.), stellt die Stadt Wesseling in diesem Falle die Belange der Landwirtschaft zurück und hält an einem weiteren Ausbau der gewerblichen Nutzung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung fest.

zu g) Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen lassen Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 66,50 m üNN (+ 2,5 m) zu. Die geplanten baulichen Anlagen unterschreiten demnach deutlich die angesprochene Höhe von 170 m üNN. Eine Beeinträchtigung der Flugsicherheit ist nicht zu befürchten. Ein Hinweis zum Bauschutzbereich wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

zu h) PLEdoc GmbH

zu 1. Der Anregung wird gefolgt. Anhand der zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen wurde der genaue Verlauf der Leitungstrassen in der Planzeichnung berichtigt. Die Planung wurde entsprechend angepasst. Trassenverlauf und Schutzstreifen sind in den Unterlagen kenntlich gemacht. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

zu 2. Der Anregung wurde gefolgt. Die planungsrelevanten Hinweise wurden berücksichtigt (Kennzeichnung der Schutzstreifen, keine Bebauung innerhalb der Schutzstreifen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern etc.). Das Merkblatt wurde dem Vorhabenträger und dem beteiligten Erschließungsplaner weitergeleitet.

zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Die Vorhabenträgerin gewährleistet die Zugänglichkeit der Leitungstrasse auf dem umzäunten Betriebsgelände (Tor). Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Schutzstreifen überwiegend private Grünflächen „PG4 - Begrünung der Schutzstreifen“ fest. Dort werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger lediglich Wiesen und flachwurzelnde Gehölze vorgesehen. Die Festsetzung zur privaten Grünfläche 4 sieht innerhalb der Schutzstreifen lediglich eine Wiese und flachwurzelnde Gehölze außerhalb des angesprochenen engeren Schutzstreifens von beidseits 2,5 m vor.

zu 4. Der Anregung wird gefolgt. Auf einer ca. 80 m² großen Teilfläche nordöstlich des geplanten Gebäudes setzt der Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen fest, die z.B. als private Verkehrsflächen genutzt werden können (z.B. Feuerwehrumfahrt). Die weitere Ausbauplanung wird mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Im weiteren Umfeld der vorhandenen Leitungen ist kein Versickerungsbecken vorgesehen. Die Planung wurde entsprechend den Forderungen von Straßen.NRW (Autobahn) angepasst. Eine Beeinträchtigung der Leitungen ist ausgeschlossen.

zu 5. Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden an den beteiligten Erschließungsplaner weitergegeben. Die PLEdoc hat mittlerweile zugestimmt, den o.g. Teilbereich des Schutzstreifens als Feuerwehrumfahrt zu nutzen (Schreiben vom 06.08.07). Die Vorhabenträgerin wird alle Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abstimmen. Im Bebauungsplan sind dazu keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich.

zu i) BUND, Bund für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland LV NRW

Der Anregung wird **nicht** gefolgt. Der grundsätzliche Konflikt zwischen den konkurrierenden Raumansprüchen von Gewerbe (Siedlungsraum) und Landwirtschaft (Freiraum) wurde auf der Ebene des Regionalplanes ausgetragen und mit der Darstellung eines „Gewerbe- und Industriebereiches“ (GIB) zugunsten einer gewerblich orientierten Entwicklung entschieden. Die Stadt Wesseling leitet nun durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die entsprechenden planerischen Schritte auf kommunaler Ebene ein.

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

zu j) Geologischer Dienst NRW

zu 1. Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Umweltberichtes unter Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet und im Hinblick auf die abwägungserheblichen Belange in diesem Verfahren berücksichtigt.

zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis zur Erdbebenzone wurde in die Planunterlagen übernommen.

zu k) Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld

zu 1. Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde aufgrund der Stellungnahme von Straßen.NRW geändert. Auch die ursprünglich östlich des Gebäudes vorgesehenen Versickerungsanlagen befinden sich nun vollständig außerhalb des 40- m Streifens.

zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Die Behörde erhält eine Übersichtskarte der geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen.

zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Die Schutzzonen 40 m und 100 m sind in der Planzeichnung vermerkt. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird zusätzlich in die Planunterlagen aufgenommen.

zu 4. Der Anregung wird gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich vollständig außerhalb der 40 m Anbauverbotszonen. Die Lage der Feuerwehrumfahrt (teilweise innerhalb dieses Schutzstreifens) wurde von der Behörde akzeptiert. Stellplätze befinden sich nicht innerhalb des Streifens.

zu 5. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis in den Planunterlagen macht auf den Sachverhalt aufmerksam. Straßen.NRW wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

zu 6. Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde aufgrund der Stellungnahme von Straßen.NRW geändert. Die Versickerungsanlagen befinden sich nun vollständig außerhalb des 40- m Streifens.

zu l) Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

zu 1. Der Anregung wird gefolgt. Die geforderte archäologische Prospektion wurde mittlerweile von einer Fachfirma durchgeführt. Ein erster Kurzbericht zu den Ergebnissen liegt seit dem 23.11.07 vor. Eine erste Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege liegt seit dem 29.11.07 vor. Im Plangebiet wurden demnach ortsfeste Bodendenkmale nachgewiesen, deren Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten ist. Die abschließende Bewertung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege steht noch aus.

zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Die geforderte Prospektion wurde mittlerweile durchgeführt (s.o.). Die Hinweise wurden im Umweltbericht zusammengefasst.

zu 3. Der Anregung wird **nicht** gefolgt. Der vorliegende Sachverhalt erfüllt nicht die Anwendungsvoraussetzungen des § 9 (2) BauGB, so dass von einer ausdrücklichen Festsetzung abgesehen wird. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind in jedem Fall gewahrt, da die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unabhängig von evtl. Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes ihre Wirksamkeit entfalten. Für das Bauvorhaben ist darüberhinaus eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Hinweis zur archäologischen Ausgangssituation wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Die weitere Planung wird eng mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Die Auswertung der Prospektion ist für Anfang Januar 2008 vorgesehen.

Mit dem derzeitigen Planungsstand soll der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des VEP Nr. 4/ 103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ gemäß § 3 (2) BauGB gefasst werden.

3. Alternativen

keine

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

- Plangeltungsbereich
- Niederschrift Bürgerversammlung
- Auswertung Infomobil
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/ 103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ – Entwurf (Verkleinerung)
- Ansichten (Verkleinerung)
- Begründung einschl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/ 103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ - Entwurf

Anmerkung

Die Fraktionen erhalten je eine Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/ 103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ (Entwurf) im Maßstab 1:1000.