

STADT WESSELING HELMESHOF GBR

53. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)
in Wesseling-Berzdorf

Umweltbericht (Teil B)
Entwurf, Stand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



CALLES ° DE BRABANT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
AN DER RONNE 48a 50859 KÖLN
FON: 02234 / 4332-0 FAX: 4332-10

Bearbeiter:
Thomas Hellingrath

aufgestellt im Juni 2010

1. Anlass und Ziel der Planung

Der denkmalgeschützte Helmeshof im Ortskern von Wesseling Berzdorf soll in eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten umgewandelt werden. Der Hof steht seit dem Sommer 2009 leer und wurde zuvor landwirtschaftlich genutzt.

Planungsziel für die 53. FNP-Änderung ist es, in Verbindung mit der Aufstellung des VEP 3/115 das Planungsrecht für die Umnutzung des historischen Helmeshofes in eine Wohnanlage zu schaffen.

Bei der Änderung des FNP sollen die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan „Grünfläche“, „Übergeordnete Verkehrsstrasse“ und „Landschaftsschutzgebiet“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/115 „Helmshof“ sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umwandlung einer bisherigen landwirtschaftlichen Hofanlage in eine Wohnanlage geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche für den VEP und die 53. FNP-Änderung in der Gemarkung Berzdorf, Flur 7, Flurstücke 1,3, 50 (tlw.) und 139 (tlw.) sind identisch und umfassen eine Fläche von ca. 6.730 m².

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Hauptstraße, im Süden durch die Hagenstraße und im Norden von dem Grundstück der Kath. Kirche begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze ca. 17 m östlich der Gebäudegrenze des Helmeshofes.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, stellt das Gebiet der 53. FNP-Änderung als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

In seiner derzeitigen Fassung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling das Plangebiet überwiegend als „Grünflächen“ dar. In Nord-Süd-Richtung ist zudem eine „Übergeordnete Verkehrsstrasse“ und im östlichen Bereich „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3/8 von 1972 setzt für den Großteil des Geltungsbereiches öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Die Parzelle östlich des Palmersdorfer Baches liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes 3/8 und ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

3.4 Landschaftsplan

Diese Parzelle sowie die nordöstlich an den Helmeshof angrenzende Fläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-32 „Palmersdorfer Bach“ des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Das Gebiet umfasst die Grünstruktur und die Gewässer zwischen Brühl und Berzdorf als wesentliche Landschaftsstruktur in diesem Raum. Der Schutzzweck beinhaltet:

- Die Erhaltung der bereits vorhandenen naturnahen Landschaftsstrukturen als Lebensräume und Rückzugsgebiet für die heimische Flora und Fauna.
- Die Erhaltung und Entwicklung des Palmersdorfer Baches und seiner Uferbereiche zum naturnahen Fließgewässerökosystem.
- Die wasserwirtschaftliche Bedeutung des Palmersdorfer Baches.
- Die lineare Vernetzungsstruktur des Biotopverbundes im Rhein-Erft-Kreis.

Als Verbote sind Maßnahmen definiert, die eine weitere Verkleinerung oder Versiegelung der verbliebenen Freiflächen, vor allem im Bereich des Palmersdorfer Baches zur Folge haben.

4. Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

4.1 Bestehende Nutzungen

Der Helmeshof liegt inmitten der Ortschaft Berzdorf und wird über die Hauptstraße erschlossen. Unmittelbar südlich und östlich der Gebäude grenzt das Landschaftsschutzgebiet an. Von Südwesten nach Nordosten durchquert der Palmersdorfer Bach das Plangebiet.

Der gesamte Geltungsbereich wurde bis zum Sommer 2009 landwirtschaftlich genutzt. Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bereiche wurden als Paddock (vegetationsfreier Pferdeauslauf) und Weide genutzt. Aktuell stehen die Gebäude leer, die Weide südlich des Palmersdorfer Baches liegt brach. Der Paddock östlich des Hofes wird noch genutzt.

4.2 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet durch die innerörtliche Bebauung (überwiegend 2-geschossig) mit zum Teil historischen Gebäuden (Katholische Kirche „Schmerzhaftes Mutter“ von 1856 mit Friedhof) sowie Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand (Park südlich der Straße „Am Helmshof“) und Obstplantagen.

5. Planung

5.1 Begründung der Planinhalte

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Planung einer Friedhofserweiterung im Ortskern von Berzdorf, die einen Abriss des historischen Helmshofes zur Folge gehabt hätte, aufgegeben werden. Stattdessen soll nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung das Planungsrecht für eine zeitgemäße Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles als Wohnanlage geschaffen werden.

Bei der Änderung des FNP sollen die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan „Grünfläche“, „Übergeordnete Verkehrsstraße“ und „Landschaftsschutzgebiet“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

5.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Vorhaben den Helmshof in eine Wohnanlage umzuwandeln wird die Erhaltung des gewachsenen Ortskerns von Berzdorf planungsrechtlich gesichert. Die denkmalgeschützte Hofanlage wird vor dem Verfall bewahrt und das Gesamtensemble mit der angrenzenden Kath. Kirche bleibt erhalten. Die Umwandlung in eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten hat jedoch auch zur Folge, dass der entsprechende PKW-Stellplatzbedarf geschaffen werden muss. Hierfür sind Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet erforderlich, da anderweitig keine ortsnahen Flächen zur Verfügung stehen.

5.3 Kosten für die Stadt Wesseling

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

6. Umweltbericht

Erstellt durch CALLES ° DE BRABANT, Landschaftsarchitekten, Köln, Juni 2010

6.1 Nicht berührte Umweltbelange

Folgende Umweltbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen.
- Altlasten: Über Altlasten im Geltungsbereich liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Die Untere Bodenschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.
- Abwasser: In der Hauptstraße ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal (DN 1400) vorhanden. Unter der Voraussetzung der sachgerechten Abführung des belasteten Niederschlagswassers und des Schmutzwassers entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es ist geplant das unbelastete Dachwasser in den Palmersdorfer Bach einzuleiten. Die Nebenanlagen sollen überwiegend vor Ort versickert werden.
- Abfälle: Für die im Plangebiet aktuell und zukünftig ordnungsgemäß anfallenden Abfälle ist die Entsorgung durch den örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb sichergestellt.
- Gefahrenschutz: Flächen, auf denen aus Gründen des Gewässer-, Hochwasser-, Erosions- und Immissionsschutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- und Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Belange wie ein besonderes Brand- oder Explosionsrisiko bzw. Elektrosmog sind durch die Planung nicht betroffen.
- Erschütterungen: Im Gebiet werden aktuell und zukünftig keine Erschütterungen erzeugt.

6.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange

Klima, Kaltluft / Ventilation

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Großklimatisch befindet sich das Plangebiet im überwiegend maritim geprägten Niederungsklima der Niederrheinischen Bucht. Der wärmebegünstigte, ausgeglichene Klimacharakter zeigt sich durch mäßig warme Sommer und milde Winter. Das Plangebiet weist aufgrund der innerörtlichen Lage ein Stadtklima mit mittlerem Belastungsgrad auf. Dieses ist gekennzeichnet durch eine wesentliche Veränderung aller Klimaelemente des Freilandes einschl. Störung lokaler Windsysteme, Wärmeinseln. Die Schadstoffbelastung ist gegenüber dem Freilandklima zeitweise erhöht, der Luftaustausch ist erschwert.

Prognose für die Planung: Durch die Errichtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage kommt es zu einer geringfügig höheren Versiegelung sowie zum Verlust von Freiflächen. Damit ist eine geringfügige Verschlechterung der lokalklimatischen Situation zu erwarten.

Bewertung: Insgesamt sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes mit dem Vorhaben jedoch keine signifikanten Veränderungen des Lokalklimas verbunden.

Landschaft / Ortsbild

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG, LP

Das Landschaftsbild ist nach Möglichkeit zu erhalten oder im Fall einer Beeinträchtigung zumindest landschaftsgerecht wiederherzustellen. Die Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist bei der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Prägend für das Landschaftsbild ist die Lage im Ortsmittelpunkt neben der erhöht liegenden Kirche und gegenüber dem Park. Südlich der Hagenstraße schließen sich Neubauten (Wohnungsbau) an. Östlich erstrecken sich Obstplantagen. Durch die vorhandene Bebauung besitzt der Geltungsbereich lediglich nach Osten eine höhere visuelle Transparenz. Das Ensemble des Helmeshofs bildet im Zusammenhang mit der katholischen Kirche einen attraktiven, erhaltenswerten Ortsmittelpunkt.

Prognose für die Planung: Das Vorhaben trägt zum Erhalt des Ortsbildes bei. Im Vergleich zum noch rechtsverbindlichen FNP, der den Abriss des historischen Ensembles ermöglicht, trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild bei. Einen Eingriff in das Landschaftsbild stellt hingegen der geplante Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet (Gemeinschaftsstellplatzanlage) dar. Das vorhandene Grünland wird dadurch etwa um die Hälfte reduziert. Durch eine entsprechende Eingrünung und Überstellung mit Bäumen kann der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert werden.

Bewertung: Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild sind mit der Planung insgesamt positive Auswirkungen verbunden, da die historische Bausubstanz des Helmeshofes im Ortskern von Berzdorf saniert und erhalten wird.

Biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LP

Die Vielfalt der Natur ist so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass sie auf Dauer gesichert ist.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Planungsgebiet zeigt sich trotz der heterogenen Habitatstruktur mit einer relativ geringen biologischen Vielfalt. Das liegt insbesondere an dem hohen Anteil bereits versiegelter bzw. befestigter Flächen. Eine höhere biologische Vielfalt beschränkt sich auf die Fläche im Landschaftsschutzgebiet zwischen Palmersdorfer Bach und Hagenstraße.

Prognose für die Planung: Mit der Umsetzung der Planung wird der anthropogene Einfluss erhöht. Durch die Anlage von Hausgärten wird sich jedoch insgesamt die biologische Vielfalt durch so genannte „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) erhöhen.

Bewertung: Mit der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf die biologische Vielfalt verbunden.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

a) Lärm

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 18005, DIN 4109, TA Lärm, Freizeitlärmerlass, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet ist in geringem Umfang durch Verkehrslärm aus dem öffentlichen Straßenverkehr (Hauptstraße, Hagenstraße) vorbelastet. DTV-Zahlen (**D**urchschnittlicher **T**äglicher **V**erkehr) liegen nicht vor. Zudem können temporär Lärmbelastigungen durch Maschineneinsatz in der angrenzenden Obstplantage auftreten.

Für Teile von Berzdorf sind keine Bebauungspläne vorhanden. Der Ortskern wurde bisher nach § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet (MI) eingestuft. Bei den vorhandenen Bebauungsplänen im Westen, Süden und Osten von Berzdorf wurden überwiegend Reine Wohngebiete (WR) und untergeordnet Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Kirchengebäude der katholischen Kirchengemeinde "Schmerzhaftes Mutter". Aufgrund dieser direkten Nachbarschaft unterliegt das Plangebiet einer Lärmvorbelastung durch Glockengeläut.

Prognose für die Planung: Durch den Umbau des Helmshofes zu einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten entsteht zusätzlicher Quell- und Zielverkehr. Ein Straßenneubau oder ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV [7] findet nicht statt. An bestehenden Wohngebäuden sind durch den Zusatzverkehr nur Veränderungen der Verkehrsgerauschsituation unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB zu erwarten. Weiterhin ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel an keinem Bestandsgebäude der genannten Straßen die Zumutbarkeitsgrenze von tags 70 dB(A) oder nachts 60 dB(A) erreichen.

Hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum Kirchengebäude ist festzustellen, dass liturgisches Glockengeläut im herkömmlichen Sinn als zumutbar und sozialadäquat anzusehen ist und in Wohngebieten typischerweise auftritt.

Bewertung: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem innerörtlichen Straßenverkehr in geringem Umfang belastet. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit der Planung nicht zu prognostizieren.

Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ziele des Umweltschutzes: Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, sonstige Fachpläne

Für das Plangebiet liegen außer den unten dargestellten landschaftsrechtlichen Restriktionen keine weiteren Schutzausweisungen vor.

Luftschadstoff-Emissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aus dem Plangebiet werden aktuell keine Luftschadstoffe emittiert.

Prognose für die Planung: Durch das Vorhaben entsteht Quell- und Zielverkehr durch die Bewohner und Besucher der Wohnanlage.

Bewertung: Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf Luftschadstoff-Emissionen zu erwarten sind.

Luftschadstoff-Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Auf das Plangebiet wirken Kfz-bedingte Immissionen der angrenzenden Straßen (Hauptstraße, Hagenstraße) und die allgemeine Hintergrundbelastung ein. Die Hintergrundbelastung wurde anhand der nächstgelegenen Messstationen in Hürth bzw. Köln abgeschätzt. Demnach liegen die Jahresmittelwerte für NO₂, Benzol und PM10 (Feinstaub) deutlich unter den Grenzwerten. DTV-Zahlen liegen nicht vor.

Prognose für die Planung: Das Vorhaben hat auf das innerörtliche Verkehrsaufkommen keinen signifikanten Einfluss.

Bewertung: Es ist zu erwarten, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV im Planfall im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.

Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Gesetz über den Vorrang Erneuerbarer Energien, Energieeinsparungsgesetz, Energieeinspar-VO, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Plangebiet werden zurzeit keine erneuerbaren Energien eingesetzt. Gemäß der standortbezogenen Bewertung des geologischen Dienstes NRW liegt das geothermische Potenzial (Erdwärme) im Plangebiet bei einer betrachteten Tiefe bis 100 m im Bereich einer effizienten Nutzung.

Prognose für die Planung: Da die Planung die Umnutzung vorhandener Bausubstanz vorsieht, sind die Möglichkeiten einer solarenergetischen Nutzung sehr beschränkt. Verbindliche Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) sind nicht vorgesehen.

Bewertung: Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird nicht festgesetzt. Somit kann eine Optimierung der Energiebilanz nicht erzielt werden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

siehe Kapitel Luftschadstoff-Immissionen

Erdbeben

Die erdbebengefährdeten Regionen sind in vier Zonen der Grade 0 bis 3 eingeteilt. Die Intensitäten geben Auskunft über die zu erwartenden Bodenbeschleunigungen, die auf ein Bauwerk einwirken können. Nach der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 liegt das Untersuchungsgebiet in der Erdbebenzone 2, Unterklasse T, die bei Planung und Konstruktion der Gebäude zu berücksichtigen ist.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ziele des Umweltschutzes: TA Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG, Wasserschutzzonen-VO, BImSchG, TA Luft, GIRL NW, LAI-Richtlinie zur Beurteilung von Lichtimmissionen

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aus dem Plangebiet werden aktuell weder Luftschadstoffe emittiert noch werden Abfälle erzeugt.

Prognose für die Planung: Überwachungsbedürftige Abfälle sind nicht zu erwarten. Die Abwässer (Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser) werden sachgerecht abgeführt.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen in Folge entstehender Abwässer und / oder Abfälle zu erwarten.

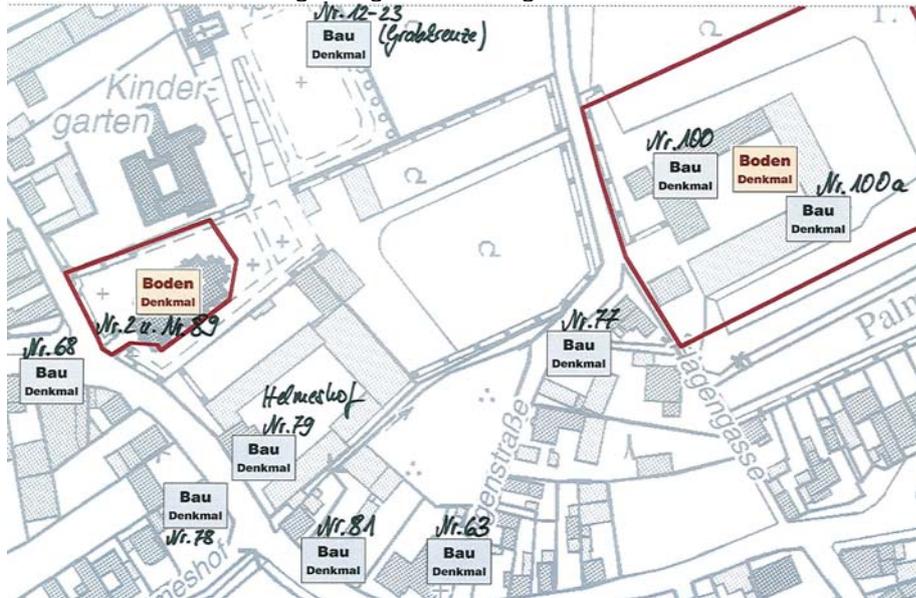
6.3 Erheblich berührte Umweltbelange

Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Hauptgebäude des Helmshof ist seit 1989 als Denkmal eingetragen. Die Hofanlage "Helmshof" wurde im April 2010 größtenteils in die Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragen. Die Unterschutzstellung als Baudenkmal hat zur Folge, dass die ursprünglichen planungsrechtlichen Ziele, die einen Abriss der Hofanlage ermöglichten aus denkmalrechtlichen Gründen nicht mehr realisierbar sind.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weitere Baudenkmäler.



Es liegen keine Hinweise vor, dass die Bodendenkmalpflege betroffen ist.

Prognose für die Planung: Der Umbau des Helmeshofes in eine Wohnanlage erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Mit dem Vorhaben wird der Erhalt des historischen Hofgutes Helmeshof gesichert.

Bewertung: Durch den Erhalt alter Denkmalsubstanz sind mit der FNP-Änderung positive Auswirkungen hinsichtlich der Belange der Kultur- und Sachgüter sowie der Denkmalpflege verbunden.

Natur und Landschaft

a) Schutzausweisungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, VV-FFH NRW, LP

Bestand / Prognose für die Nullvariante:



Der südöstliche und nordöstliche Teil des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-32 „Palmerdorfer Bach“ des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises.

Prognose für die Planung: Die geplanten Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet widersprechen den Ge- und Verboten des Landschaftsplanes. Andererseits gibt es aufgrund der beengten innerörtlichen Verhältnisse keine Alternative für die Anlage der nachzuweisenden privaten Stellplätze. Durch eine entsprechende Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage kann jedoch ein ca. 12-15 m breiter Streifen entlang des Palmerdorfer Baches geschützt und ökologisch aufgewertet werden. Es ist vor-

gesehen die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße und die Hausgärten aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Bewertung: Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Festsetzungen des Landschaftsplanes und die zukünftigen Festsetzungen im VEP für diese Flächen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Erftkreises abgestimmt.

b) Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, LG NW, LP

Die Pflanzenwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet wird von der zurzeit nicht genutzten Hofanlage dominiert. Die hofnahen Flächen weisen keine bzw. eine geringe Vegetation auf. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet sind gekennzeichnet durch einen weitgehend vegetationsfreien Paddock bzw. durch eine brach gefallene Weide mit Baumbestand. Der Palmersdorfer Bach wird im Geltungsbereich abschnittsweise von Gehölzbestand begleitet.

Angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, schließen östlich Intensiv-Obstanlagen an. An allen anderen Seiten grenzen Straßen bzw. Bauwerke an. Eine hohe Bedeutung für die lineare Vernetzung von Grünstrukturen besitzt der Palmersdorfer Bach.

Als „natürlicher oder naturnah unverbauter Bereich fließender Binnengewässer einschließlich Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ unterliegt der Palmersdorfer Bach im Geltungsbereich gemäß § 62 LG NRW einem besonderen Schutz.

Prognose für die Planung: Durch die geplanten Festsetzungen wird der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes erhöht. Insbesondere durch die Errichtung der Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Hagenstraße wird in ökologisch hochwertigere Vegetationsbereiche eingegriffen. Indem jedoch ein ausreichender Abstand zum Palmersdorfer Bach eingehalten wird und zusätzlich Gehölz- und Baumpflanzungen vorgenommen werden kann der Eingriff gemindert werden.

Bewertung: Bei Realisierung der Planung gehen durch den höheren Versiegelungsgrad Standorte für Pflanzen verloren. Insgesamt sind mit der Planung aufgrund der höheren Verdichtung und Nutzungsintensivierung nachteilige Auswirkungen auf die Flora verbunden.

c) Tiere

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, LP

Die Tierwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Plangebiet sind folgende Habitate vorhanden:

- Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Vegetationsarme oder -freie Biotope,
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen,
- Gebäude,
- Fettwiesen und -weiden

Da das Vorkommen von planungsrelevanten Arten aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine faunistische Kartierung durchgeführt, die noch nicht abgeschlossen ist. Bisher wurden 2 planungsrelevante Arten (Rauchschwalbe, Zwergfledermaus) im Geltungsbereich nachgewiesen.

Prognose für die Planung: Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob die lokalen Populationen bei Realisierung der Planung in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben und ob Verbotsstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG und Art. 12 Abs. 1 FFH- Richtlinie erfüllt sind.

Bewertung: Insgesamt verringert sich durch die höhere Versiegelungsrate und die Intensivierung der Nutzung, einhergehend mit dem Verlust von Vegetationsflächen, der Lebensraum für die Fauna. Die Störeffekte nehmen zu. Die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten werden zurzeit noch untersucht.

Boden

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NW, LG NW

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden (§1a Abs.1 BauGB). Die Beeinträchtigung der Bodenentwicklung, des Bodengefüges und des Bodenaufbaus, des Wasser- und Nährstoffhaushaltes und der Bodenlebewesen ist zu mini-

mieren. Die langfristige Nutzungsfähigkeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Böden ist zu sichern oder ggf. wiederherzustellen.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Boden ist zentraler Bestandteil der Stoff- und Wasserkreisläufe, Pflanzenstandort sowie Lebensraum der Bodenfauna. Er besitzt Funktionen als natur- und kulturhistorisches Zeugnis sowie als Träger diverser Nutzungen. Das Bodenpotential bestimmt u.a. das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist pleistozäner Lehm über Sanden und Kiesen der jüngeren und älteren Hauptterrasse des Rheins.

Im Geltungsbereich herrschen schwach humoser, lehmiger Schluff und schluffiger Lehm über Kies und Sand der Terrassenablagerungen (Altpleistozän und Mittelpleistozän) vor. Der Boden im Geltungsbereich ist der zweithöchsten Schutzkategorie zuzuordnen (sehr schutzwürdig).

Durch die vorhandene Bebauung und bisherige Nutzung ist der Boden im Geltungsbereich überwiegend stark anthropogen überprägt bzw. bereits versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse liegen nur noch im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vor.

Prognose für die Planung: Die geplanten Festsetzungen erlauben zusätzliche Versiegelungen. Dadurch kann die Bodenstruktur nachhaltig und dauerhaft verändert werden. Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens geht somit verloren. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG und § 2 LBodSchAG ist zu prüfen, ob vorrangig eine Nutzung von bereits versiegelten und baulich veränderten Flächen möglich ist.

Bewertung: Mit der Planung sind Beeinträchtigungen von sehr schutzwürdigem Boden verbunden. Für die Landwirtschaft geeignete Böden gehen in geringem Umfang irreversibel verloren. Die Belange des § 12 BBodSchV sind zu beachten.

Wasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzonen-VO

a) Oberflächenwasser

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Geltungsbereich befindet sich der „Palmersdorfer Bach“, der das Gebiet von Süden nach Norden durchfließt. Für den Palmersdorfer Bach existiert kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Palmersdorfer Bach wird zurzeit dahingehend untersucht, ob ein signifikantes Hochwasserrisiko nach EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie besteht. Mit der Ermittlung der überschlägigen Überschwemmungsflächen ist bis Ende 2010 zu rechnen.

Prognose für die Planung: Der von der Unteren Landschaftsbehörde geforderte 12-15 m breite Schutzstreifen entlang des Baches wird durch Festsetzungen im B-Plan gesichert. Der bisherige Abfluss des Palmersdorfer Baches ist sicherzustellen.

Bewertung: Unter Berücksichtigung der Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde und des Palmersdorfer Bachverbandes sind keine Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers zu erwarten.

b) Grundwasser

Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Es ist eine Regeneration des Grundwasserangebotes anzustreben.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzzonen. Die Grundwassergleichen für Berzdorf liegen bei 42 m ü.NN. Die höchsten gemessenen Grundwasserstände an der Grundwassermessstelle 7101 lagen bei 44,2 m ü. NN. Bei einer mittleren Geländehöhe zwischen 52,00 und 52,70 m ü. NN entspricht dies einem Flurabstand von minimal ca. 8 m. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist der Boden im Plangebiet in den oberen 2 Metern für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Prognose für die Planung: Das unbelastete Niederschlagswasser soll überwiegend vor Ort versickert bzw. in einen ortsnahen Vorfluter (Palmersdorfer Bach) eingeleitet werden.

Bewertung: Die aus der höheren Versiegelungsrate resultierenden negativen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser sind aufgrund der geringen Fläche nicht erheblich. Durch den weitgehenden Verbleib des unbelasteten Niederschlagswassers mittels Flächenversickerung bzw. Einleitung in den Palmersdorfer Bach werden die Auswirkungen auf das örtliche Wasserregime gemindert. Die Planung ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser vertretbar.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB und alle betroffenen Fachgesetze

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Umweltmedien, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern oder aufheben können. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind relevante Einflüsse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt führen.

Prozesse spielen sich in der Umwelt auf allen Organisationsebenen sowie auf verschiedenen räumlichen und zeitlichen Maßstabsebenen ab. Es können z.B. physikalische, chemische, physiologische oder biozönotische Prozesse bedeutsam sein. Bei Menschen und Tieren spielen auch Wahrnehmungsprozesse und deren Auswirkungen auf das Verhalten eine Rolle.

Bestand / Prognose: Wechselwirkungen bestehen zwischen:

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraums für Tierarten,
- den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Versiegelungsgrad und der Grundwasserneubildung sowie der Hochwasserprophylaxe,
- der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität sowie der kleinklimatischen Situation,
- den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen und der Gesundheit der zukünftigen Nutzer / Bewohner.

Bewertung: Es entstehen keine Wechselwirkungen, die zu erheblichen negativen Auswirkungen führen. Auf den Geltungsbereich bezogen sind mit der Planung negative Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Mikroklima, Boden, Grundwasser und evtl. Bodendenkmalschutz verbunden.

6.4 Alternativen

Das Vorhaben beschränkt sich auf die Umnutzung eines vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofes in eine Wohnanlage. Alternativen wurden daher nicht geprüft. Durch die Schaffung von 24 Wohneinheiten kann eine Neubebauung an anderer Stelle vermieden werden. Zudem wird ein innerörtlicher Leerstand beseitigt.

6.5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt, weil das Vorhaben durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/115 bereits hinreichend bestimmt und seine Wirkungen gut zu prognostizieren sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auftreten werden. Die erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnissen über Wirkungsketten sind weitgehend vorhanden. Wissenslücken oder besondere Schwierigkeiten sind aktuell noch hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten vorhanden. Im weiteren VEP-Verfahren werden entsprechende Kartierungen durchgeführt und daraus ggf. Maßnahmen abgeleitet.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wesseling schafft mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des denkmalgeschützten Helmeshofes in Berzdorf. Der bisher landwirtschaftlich genutzte Hof soll in eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten umgewandelt werden. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünflächen“, „Übergeordnete Verkehrsstrasse“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ festgesetzt. Für das Plangebiet wird derzeit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/115 „Helmeshof“ erarbeitet.

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt sind aufgrund der kleinräumigen, heterogenen Nutzung unterschiedlich hoch.

Der südliche Teilabschnitt des Geltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet und wird zudem von einem Fließgewässer 3. Ordnung, dem Palmersdorfer Bach, durchquert.

Bei der Umnutzung in Wohnbaufläche kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Boden, Grundwasser und Denkmalpflege.

Durch die Nutzungsintensivierung sowie zusätzlichen Versiegelungen gehen dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Der Hauptanteil der zusätzlichen Versiegelungen resultiert aus der Errichtung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage im Landschaftsschutzgebiet.

Die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna können fast vollständig durch entsprechende Grünfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden (VEP-Verfahren).

Das Schutzgut Boden (sehr schutzwürdiger Boden) wird durch Flächeninanspruchnahme und insbesondere Versiegelung beeinträchtigt, die vorhandenen Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren.

Aus denselben Gründen wird das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt. Die Versickerungsrate wird reduziert. Da das unbelastete Niederschlagswasser jedoch überwiegend in den Palmersdorfer Bach eingeleitet bzw. vor Ort versickert wird, können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Die Denkmalpflege ist in positiver Hinsicht betroffen, da mit dem Vorhaben denkmalgeschützte Bausubstanz saniert und erhalten werden kann.

Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) wird über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet.

Köln, Juni 2010
th