



BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/117
POSTAREAL

in der Fassung vom 17. Dezember 2012



VERFAHRENSSTAND § 10 ABS. 1 BAUGB

TEIL A	PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE	
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplanung	5
3	PLANUNGSGEBIET	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge / Vorhandene Nutzung	6
4	PLANUNGSZIELE / NUTZUNG UND ERSCHLISSUNG	7
TEIL B	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF	10
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	12
5.3	Stellplätze/Garagen	12
5.4	Private Grünflächen	13
5.5	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.6	Kennzeichnung	14
5.7	Hinweise	15
Teil C	AUSWIRKUNGEN	16
6	VERKEHR	16
7	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8	UMWELT	19
9	ARTENSCHUTZ	22
10	KLIMASCHUTZ	22
11	VERSCHATTUNG	23
12	VER- UND ENTSORGUNG/NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	23
13	KAMPFMITTELVERDACHT	24
14	BODENDENKMALE	24
15	HAUSHALT/BODENORDNUNG	24
16	FLÄCHENBILANZ	25

Anlage:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21. März 2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/117 "Postareal " beschlossen.

Das Planungsgebiet ist gelegen in der Innenstadt der Stadt Wesseling. Es umfasst eine Fläche von 1.400 qm. Die Fläche ist im Eigentum der Firma Poensgen Immobilien GbR, Wesseling. Sie wird derzeit als Stellplatzfläche der Post genutzt. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, Teilflächen mit einer Wohnbebauung zu bebauen.

Geplant ist eine Bebauung des hinteren Grundstücksbereiches des Postareals. Hier entfallen Teile der Stellplatzflächen der Post aufgrund von internen Umstrukturierungsmaßnahmen. Die freiwerdenden Flächen sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Vorgesehen ist eine viergeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss. Die Erdgeschoßzone wird vollflächig als Stellplatzanlage genutzt. Die Wohnebenen sind darüber angeordnet.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die vorhandene Grundstückszufahrt. Diese ist über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz an die Poststraße angebunden.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit dem planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Da die geplante Wohnbebauung sich nicht ohne Weiteres in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt bzw. weitere Abstimmungsprozesse erforderlich macht, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Das Planungsverfahren soll gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Vorhabenträger ist die Firma Poensgen Immobilien GbR.

Das Vorhaben nutzt eine innerstädtische Fläche durch Nachverdichtung funktional nicht mehr erforderlicher Postflächen. Hierzu werden nicht mehr benötigte Hof- und Betriebsflächen mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung in Innenstadtlage überbaut. Dadurch wird die Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden), die Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und vorhandene Infrastrukturen zielführend mit genutzt.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur 1.400 m² beträgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es be-

stehen des weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung der Umweltauswirkungen).

Weitere Planungsziele sind:

- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung
- Klärung der Immissionssituation
- Sicherung der Erschließung.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist die Fläche des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche - Post - dargestellt.

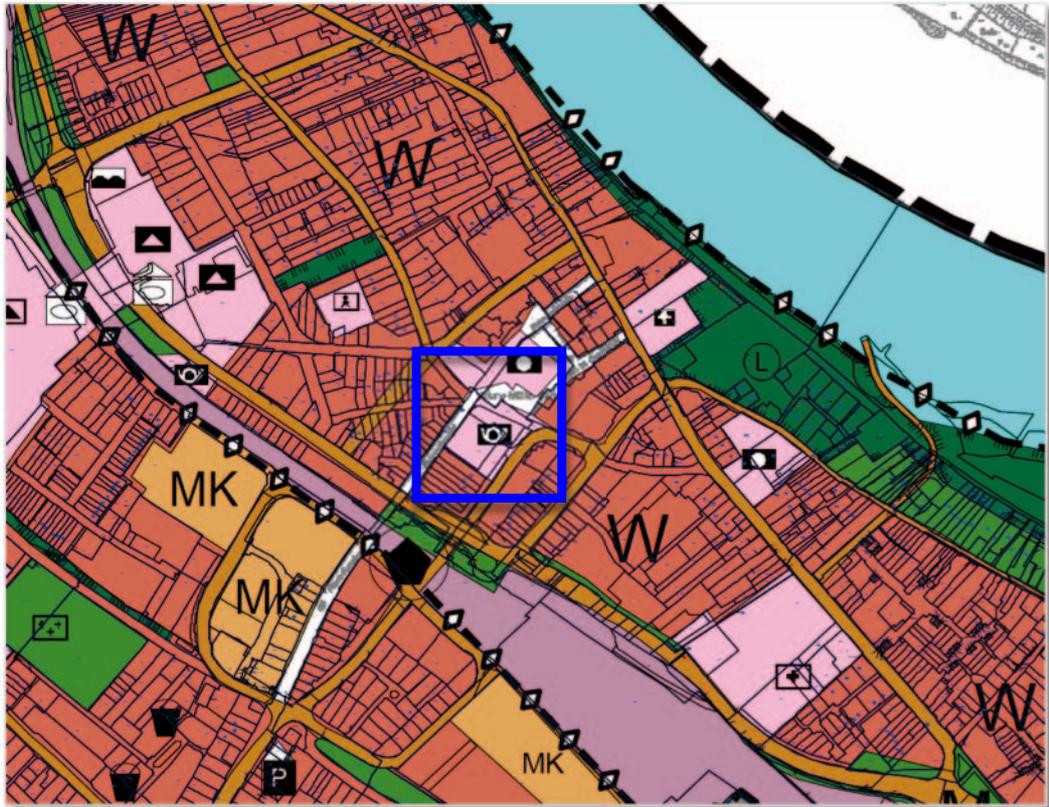


Abbildung 1: Auszug gültiger FNP

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Be-
richtigung angepaßt. Dargestellt wird eine Wohnbaufläche für das Pla-
nungsgebiet.

2.2 Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen
Bebauungsplanes.

3. PLANUNGSGEBIET

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Wesseling Flur 21, Flurstück
1233 (teilweise). Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 1/117 umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 1.400
m².

Er wird begrenzt durch:

- im Südwesten durch einen Fußweg
- im Nordwesten durch die Stellplatzanlage des Postgebäudes sowie
das Postgebäude selber
- im Nordosten durch das Parkdeck der nördlich angrenzenden
Wohnbebauung
- im Südosten durch die öffentliche Stellplatzfläche an der Poststraße.

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

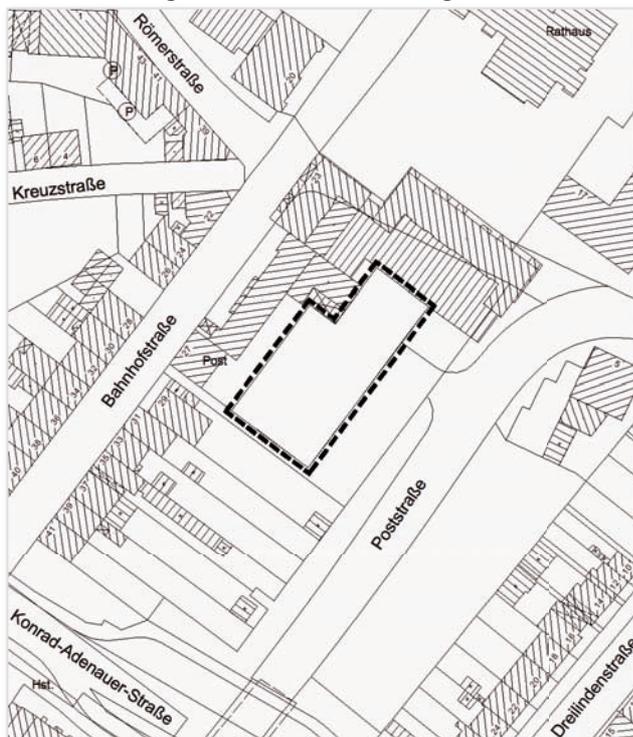


Abbildung 2 – Räumlicher Geltungsbereich (o. M.)

3.2 Städtebauliche Situation/ Lage im Ortsgefüge / Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Innerortslage der Stadt Wesseling.

Der Standort wird derzeit als Hof- und Betriebsfläche des Postareals genutzt. Er liegt im hinteren Grundstücksbereich der Bebauung der Bahnhofstraße.

Das Postgebäude ist Teil einer geschlossenen Randbebauung entlang der Bahnhofstraße. Hier befindet sich die innerstädtische Fußgängerzone der Stadt Wesseling mit entsprechendem Einzelhandelsbesatz.

Nördlich grenzt eine mehrgeschossige Wohnbebauung an das Planungsgebiet an mit typischer Gestaltqualität der 80-er Jahre Architektur. Das Gebäude ist in den unteren Geschossen durch Einzelhandelnutzungen und Dienstleistungen und in den oberen Geschossen durch Wohnnutzung geprägt. Unmittelbar an das Planungsgebiet grenzt eine Parkpalette der Wohnbebauung. Diese wird über eine Zufahrt von der Poststraße erschlossen.



Abbildung 3 - Lage im Stadtgefüge (Quelle: www.bing.de)

Über diese Zufahrt erfolgt auch die Erschließung eines südöstlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzes, der zur Versorgung der Innenstadt dient. Hier befinden sich etwa 15 Stellplätze.

Vom Parkplatz führt entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgrundstücks ein Fußweg in die Fußgängerzone der Bahnhofstraße.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt. Diese ist über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz an die Poststraße angebunden.

4 Planungsvorhaben / Nutzung und Erschließung

Das Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/117 "Postareal" ist die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Bauvorhabens zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Wohnnutzung.

Insgesamt sind in drei Vollgeschossen 12 Wohneinheiten geplant – jeweils vier pro Etage. Das oberste Geschoß ist ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschosß nach Landesbauordnung NRW) mit Flachdach. Hier ist eine weitere Wohneinheit vorgesehen. Das Flachdach soll als Dachterrasse genutzt werden (s.u. Vogelschau Bauvorhaben).

Die Erdgeschoßzone des Gebäudes wird vollflächig als Stellplatzfläche des Vorhabens genutzt. Hier befinden sich insgesamt 11 Stellplätze der neuen Wohnnutzung. Weiterhin befinden sich sechs Stellplätze auf den nördlich gelegenen Grundstücksfreiflächen. Damit ist die Stellplatzversorgung auf dem Grundstück abgedeckt.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen Erschließungskern (Treppenhäuser/Aufzüge) an der nordwestlichen Gebäudeseite. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen.

Die Stellung des neuen Gebäudes erfolgt parallel zur Bebauung des Postgebäudes an der Bahnhofstraße. Die Höhenentwicklung vermittelt zwischen der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung der Post an der



Abbildung 4 – Vogelschau Bauvorhaben

Bahnhofstraße sowie der benachbarten Wohnanlage am Alfons-Müller-Platz (4-5 Geschosse). Das Gebäude hat eine Gesamthöhe von 17,10 m (Oberkante Brüstung Dachterrasse).

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die vorhandene Grundstückszufahrt. Diese ist über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz an die Poststraße angebunden. Damit ist die Erschließung des Grundstücks gesichert.

Im südwestlichen Bereich grenzt eine städtische Wegeparzelle an. Diese bleibt bestehen. Die vorhandene Fußwegeverbindung vom öffentlichen Parkplatz an der Poststraße zur Fußgängerzone (Bahnhofstraße) bleibt gesichert.

Die Stellplätze der Post werden auf der Nordwestseite des Geländes außerhalb des Planungsgebietes neu angeordnet. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Zufahrt zur Poststraße.

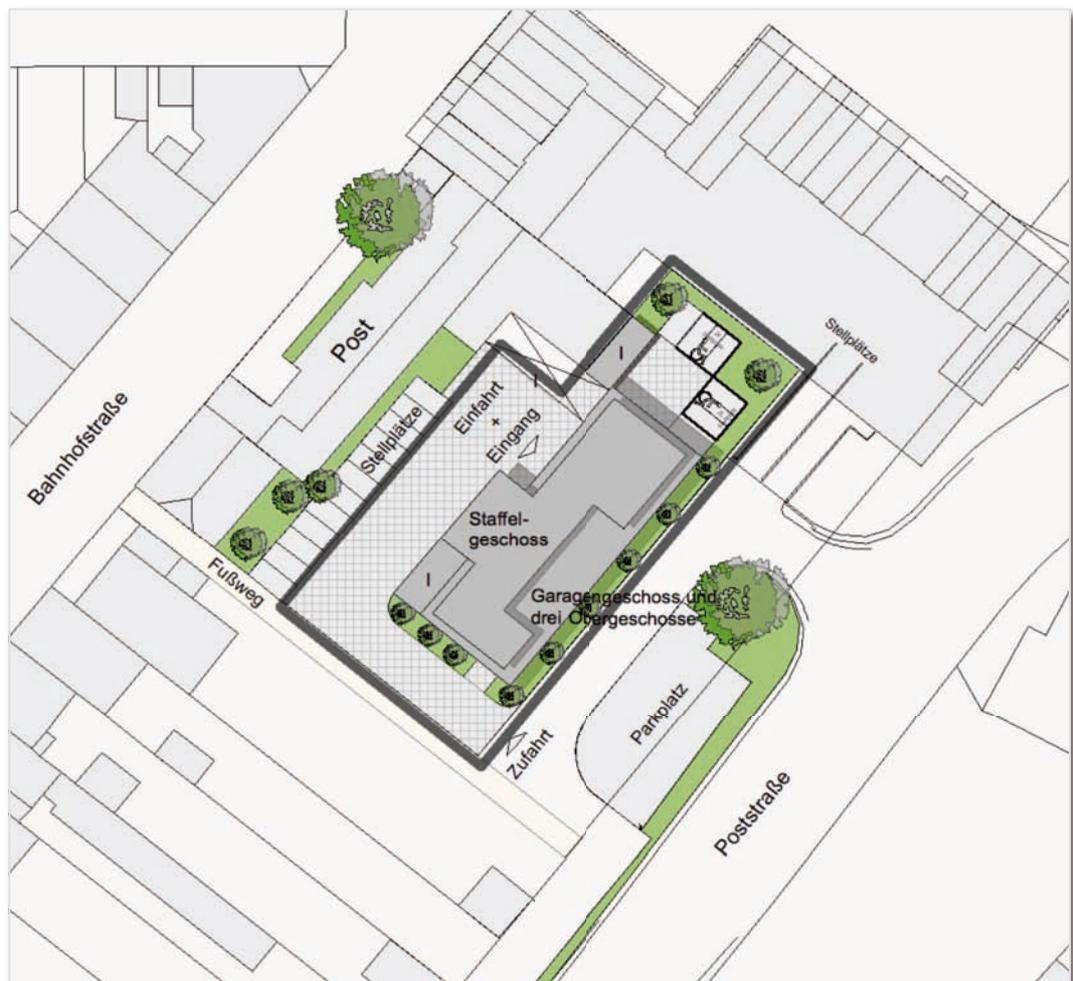
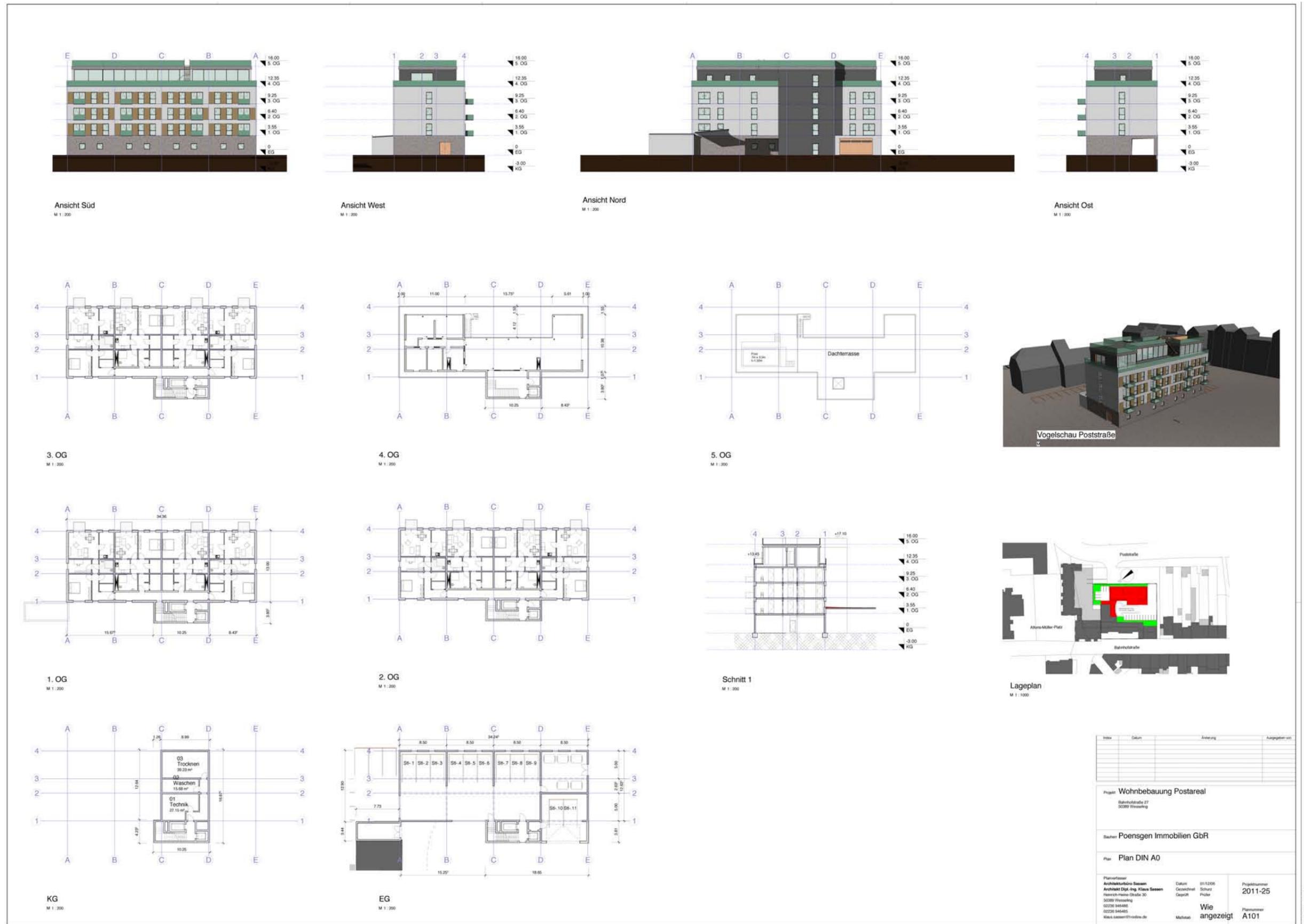


Abbildung 5 – Lageplan Bauvorhaben



Index	Datum	Änderung	Angegeben von
Projekt: Wohnbebauung Postareal Bahnhofstraße 27 50289 Wesseling			
Bauherr: Poensgen Immobilien GbR			
Plan: Plan DIN A0			
Planverfasser: Architekturbüro Seesen Architekt Dipl.-Ing. Klaus Seesen Heinrich-Heine-Strasse 30 50289 Wesseling 02236 946485 klaus.seesen@wslive.de	Datum: 01.12.08 Gezeichnet: Schurz Geprüft: Prüfer	Projektnummer: 2011-25	Plannummer: A101
Wie angezeigt			Mithaus

TEIL B VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird die beabsichtigte Zielsetzung der Stadt Wesseling zur Errichtung des Bauvorhabens planungsrechtlich gesichert. Grundlage der Festsetzungen ist das Bauvorhaben¹. Insgesamt werden 13 neue Wohneinheiten errichtet. Durch die Inanspruchnahme nicht mehr genutzter Postflächen (hier: Hof- und Betriebsflächen) wird der Grundsatz der Innenentwicklung zielführend umgesetzt. Gleichzeitig wird die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt.

Das Bauland umfaßt eine Fläche von insgesamt 1.400 qm auf den östlichen Teilflächen des Postareals.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um die Zielsetzung einer wohngenutzten Flächenentwicklung an diesem Standort abzusichern und hervorzuheben. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind andere Standorte in genügender Zahl im Ortsgebiet erschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden aufgrund der Standortunverträglichkeit in Verbindung mit der Größe des Baugebietes ausgeschlossen. Ziel ist die städtebauliche Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung und die Stärkung der Wohnnutzung an diesem Standort. Gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der zu erwartenden Folgewirkungen (Verkehrsaufkommen, Betriebstätigkeiten u.a.m.) mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar, nicht zuletzt um die benachbarten Wohnbaugebiete nicht durch diesen Verkehr zu belasten.

Dies gilt gleichermaßen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aufgrund ihrer erforderlichen Standortbedingungen (Straßenanbindung), Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild (Glashäuser) ausgeschlossen werden. Für diese Nutzungen stehen alternative Standorte in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet zur Verfügung.

Textliche Festsetzung:

1. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (GRZ: 0,4, drei Vollgeschosse). Die Ausnutzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO sichert eine standortgerechte

¹ Hochbautentwurf: Klaus Sassen, Architekt Dipl.-Ing., Wesseling

städtebauliche Entwicklung in verdichteter Innenstadtlage. Die Grundfläche des geplanten Wohngebäudes beträgt 560 qm.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,85 ausgenutzt werden (entspricht 85% des Baugrundstücks). Darunter fällt die Überbaubarkeit durch das Gebäude (Grundflächenzahl von 0,4) sowie weitere Grundflächen (maximal 0,45 der Grundstücksfläche), die durch die geplanten Stellplatzflächen und deren interne Erschließung in Anspruch genommen werden.

Das Baugrundstück war bei Nutzung durch die Post bereits mit Ausnahme eines kleinen Grünstreifens am südwestlichen und südöstlichen Rand vollflächig versiegelt. Diese Grünstreifen bleiben mit Ausnahme einer Zuwegung für die Abfallbehälter auch mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,85 gesichert.

Zur Minderung der Versiegelung des Baugrundstückes sind die geplanten Stellplatzflächen im nördlichen Grundstücksteil mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu versehen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten und Vergleichbares). Dadurch kann eine Kompensationswirkung insbesondere für Bodenversiegelung und Wasserhaushalt geleistet werden.

Zur Sicherung einer weitgehend geordneten städtebaulichen Höhenentwicklung der Neubebauung und zur Einbindung des neuen Standortes in die benachbarte städtebauliche Situation werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Bebauung getroffen. Die Höhenentwicklung ist aus der angrenzenden Bestandsbebauung am Alfons-Müller-Platz abgeleitet und sichert eine städtebaulich verträgliche Einfügung des neuen Wohnbaustandortes. Hier wird städtebaulich zwischen einer bis zu fünfgeschossigen Wohnbebauung am Platz und einer überwiegend zweigeschossigen Randbebauung an der Bahnhofstraße vermittelt.

Das Erdgeschoß dient ausschließlich der Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes, der Erschließung (Treppenhaus) sowie der Unterbringung von Nebenflächen (Abfall, Haustechnik). Es wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht als Vollgeschoss der Bebauung angerechnet.

Das Dachgeschoß (4. Obergeschoß) ist in Anlehnung an das Bauvorhaben als Staffelgeschoß auszubilden. Das Geschoß muß allseitig um mindestens einen Meter gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Dies gilt nicht für die erforderliche Erschließung durch das Treppenhaus an der nordwestlichen Gebäudefassade.

Das neue Wohngebäude hat eine Gesamthöhe von 17,10 m (Höhe der derzeitigen Hof- und Betriebsfläche bis Oberkante Brüstung Dachterrasse). Diese Gesamthöhe (Oberkante Brüstung Dachterrasse) wird unter Bezug auf das deutsche Haupthöhennetz 1992 (NHN) auf 67,55 m als Obergrenze festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

2. Das Erdgeschoß ist als Garagengeschoß auszubilden. Treppenhäuser und Räume für Nebenflächen sind zulässig.

- 3.** Das Garagengeschoss ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 4.** Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Geschoss muß allseitig mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser.
- 5.** Die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).
- 6.** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

5.2 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die Bauweise sichert als ein Festsetzungsbaustein in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Wohngebäude die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes. Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes in offener Bauweise (seitlicher Grenzabstand). Dies entspricht der gängigen Bauweise einer innerstädtischen Nachverdichtung. Dadurch können insbesondere auch die Anforderungen der Abstandsflächenregelungen aufgrund der verdichteten Bebauungsstruktur in zielführender, nachbarschaftsverträglicher Weise abgesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen den geplanten Gebäudekörper. Sie sind als erweiterte Baugrenzen festgesetzt, so daß im Rahmen der Gesamtabgrenzung minimale bauliche Verschiebungen möglich sind (hier: ca. 0,25m umlaufend um die Außenwandflächen des geplanten Gebäudes), ohne die Gesamterscheinungsform der Gebäudestellung zu beeinträchtigen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Dies betrifft die geplanten Balkone an der südöstlichen Fassadenseite (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).

5.3 STELLPLÄTZE/GARAGEN

Der Stellplatzbedarf des Bauvorhabens wird durch Garagen, überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze abgedeckt. Der Großteil davon (11 Stellplätze) ist im Erdgeschoß des Bauvorhabens vorgesehen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Festsetzung eines Garagengeschosses (s. 5.1).

Sechs weitere Stellplätze sind im nördlichen Grundstücksteil auf Grundstücksfreiflächen vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden diese Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert. Damit wird insgesamt der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück abgedeckt. Die Zufahrt erfolgt über die bisherige Grundstückszufahrt des Postareals.

Textliche Festsetzungen:

- 7.** Stellplätze sind außerhalb des festgesetzten Garagengeschosses nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 8.** Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige

Bodenbefestigungen wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasengitterplatten zulässig.

5.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die privaten Grünflächen festgelegt. Diese umfassen in weiten Teilen die vorhandene Randbegründung des Grundstücks und sichern damit eine Mindestbegründung des Baugrundstückes ab. Im südöstlichen Anschluß an die Neubebauung werden vorhandene Grünflächen ersetzt. Insgesamt werden gegenüber dem Bestand 48 qm Flächen entsiegelt und begrünt (Grünflächen Bestand: 168 qm, Grünflächen Planung: 216 qm).

Eine gesonderte Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu erfolgt nicht. Hierzu gelten die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5.5 BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind als Ergebnis des Schalltechnischen Fachgutachtens für das Planungsgebiet in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden². Dadurch wird sichergestellt, dass die erforderlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das Planungsgebiet eingehalten werden.

In Abhängigkeit der prognostizierten Lärmbelastungen für das Planungsgebiet (s.a. Teil C: Auswirkungen, Kapitel 7) werden passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthalts- und Schlafräume der Wohnungen in den einzelnen Wohngeschossen festgesetzt.

Es sind insgesamt drei Schallschutzbereiche mit entsprechenden Schalldämmmaßen für die Außenfassaden festgesetzt.

Der Schallschutzbereich A betrifft die südwestliche und südöstliche Fassadenseite des Wohngebäudes. Hier treten nach Ergebnissen des Schallgutachtens die höchsten Lärmbelastungen auf. Die betroffenen Außenwandflächen müssen deshalb ein nach DIN 4109 bewertetes Schalldämmmaß erf. R'_w von 35 dB aufweisen. Das bezieht sich auf sämtliche Wohngeschosse (1.OG bis inklusive Staffelgeschoss).

Für den Schallschutzbereich B sind Schalldämmmaße von 30 dB für das 1. bis inklusive Staffelgeschoss festgesetzt. Betroffen sind die zur bestehenden Wohnbebauung am Alfons-Müller-Platz orientierten Gebäudefassaden.

Der Schallschutzbereich C umfaßt südwestliche Teilflächen der zur Post orientierten Fassade des Staffelgeschosses. Hier sind im Staffelgeschoss die Schalldämmmaße der Außenfassaden von 30 dB einzuhalten.

² ACCON Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poststraße 27 in Wesseling, Köln 21.08.2012

Aufgrund der besonderen Anforderungen an das Ruhebedürfnis der Menschen in der Nacht in Verbindung mit den prognostizierten Lärmwerten werden für die Schlafräume weiterhin fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten festgesetzt. Dies betrifft alle Außenfassadenflächen, die ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB einzuhalten haben. Dadurch werden für die Nachtwerte verträgliche Innenraumpegel (bei geschlossenen Fenstern) sichergestellt und die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenfassaden muß auch unter Berücksichtigung der Schalldämmung der Lüftungseinrichtung gewährleistet sein.

Damit wird gesichert, dass die Wohnruhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend geschützt wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Da durch geeignete Grundrissanordnung sowie bauliche Gestaltung ebenfalls Schallschutzeffekte erzielbar sind, werden von den Festsetzungen Nr. 9 und 10 Ausnahmen zugelassen. Die Ausnahmen setzen voraus, dass sie die gleichen Lärmschutzeffekte für die Wohnnutzung der Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume erzielen wie die festgesetzten Schalldämmmaße und Lüftungseinrichtungen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist rechnerisch nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch diese Maßnahmen eingehalten werden.

Textliche Festsetzung:

9. Für die Außenbauteile der Gebäudefassaden (Wände, Fenster, Lüftung, Dachflächen etc.) sind für die einzelnen Geschosse die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 (erf. R¹w) einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

Schallschutzbereich A, 1.OG - Staffelgeschoss:	35 dB
Schallschutzbereich B, 1.OG - Staffelgeschoss:	30 dB
Schallschutzbereich C, Staffelgeschoss:	30 dB

10. Schlafräume, deren Fenster im Schallschutzbereich A liegen, sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.

11. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fenstern der Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume durch geeignete Grundrissanordnung oder andere Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

5.6 KENNZEICHNUNG

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der DIN 4149 – Bauten in deutschen Erdbebengebieten - wird hingewiesen.

5.7 HINWEISE

Die folgenden Hinweise geben Aufschluss über zu berücksichtigende Aspekte bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachplanerische Hinweise bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Im Zuge der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden wesentliche Träger öffentlicher Belange und Behörden nach zu berücksichtigenden Planungsaspekten befragt (s. dazu auch Kapitel C Auswirkungen der Planung). Die daraus resultierenden Hinweise sind in der vorliegenden Fassung eingearbeitet.

Die vorliegenden Hinweise werden nach Bedarf durch die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der Offenlage ergänzt.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt Wesseling als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

KAMPFMITTELVERDACHT

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Wesseling bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

TECHNISCHE REGELWERKE, FACHGUTACHTEN

Die verwendeten DIN-Normen sowie Fachgutachten sind im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling, Neues Rathaus, Alfons-Müller-Platz einsehbar.

Teil C AUSWIRKUNGEN

6 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Planungsfall wie in der bestehenden Situation. Das Grundstück wird über die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz angebunden. Von hier aus besteht eine Anbindung an die Poststraße. Die Erschließung ist gesichert.

Die vorhandene Erschließung kann das erwartete Verkehrsaufkommen der Wohnnutzung problemlos aufnehmen. Die Zahl der auf dem Planungsgrundstück geplanten Stellplätze unterschreitet die der ehemals vorhandenen Gesamtstellplätze bei Vollnutzung des Poststandortes. Von daher sind hinsichtlich der Erschließung des Planungsgrundstücks keine Auswirkungen zu erwarten. Dies betrifft auch den Einmündungsbereich an der Poststraße (ca. 1.350 Fahrzeugbewegungen/24 Stunden).

7 Immissionsschutz

Lärm

Zur Ermittlung, Bewertung und Minderung der Lärmbelastungen des Planungsgebietes wurde auf der Grundlage des Hochbauentwurfes ein schalltechnisches Fachgutachten durch das Ing.-Büro ACCON, Köln durchgeführt³. Die Bearbeitung erfolgte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 2002-07) sowie TA Lärm (1998).

Für die einzelnen Emittenten wurden getrennte Berechnungen durchgeführt. Diese beziehen sich auf die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr der Poststraße, dem öffentlichen Parkplatz an der Poststraße, den Immissionen der benachbarten privaten Parkpalette/Stellplatzanlage sowie der Hofnutzung des Grundstückes durch Lieferverkehre der Post. Grundlage der Ermittlung der Immissionen aus der Verkehrsbelastung war eine 24-stündige Verkehrszählung vom 12.06.2012⁴.

Die Darstellung der zu erwartenden Geräuschsituation erfolgte sowohl in Form von flächenhaften Lärmkarten als auch als Gebäudelärmkarten mit geschosswise Beurteilung an der geplanten Bebauung. Die Lärmbelastungen werden durch Festlegung entsprechender Lärmpegelbereiche dokumentiert. Diese bilden die Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzbereiche A, B und C.

Die Ergebnisse zeigen, dass tags und nachts die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (1987-05) überschritten werden. Dies gilt insbesondere für die der Poststraße zugewandten Fassaden. Die Überschreitungen liegen dabei in einem Bereich, wie er üblicherweise in innerstädtischen Lagen auftritt. Die Geräuschimmissionen durch die Postfiliale sowie die private Stellplatzanlage sind unkritisch, der Richtwert der TA Lärm wird deutlich unterschritten.

³ Schalltechnisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poststraße 27 in Wesseling, Köln 21.08.2012

⁴ Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft: Verkehrszählung Poststraße Wesseling, Köln 17.06.2012

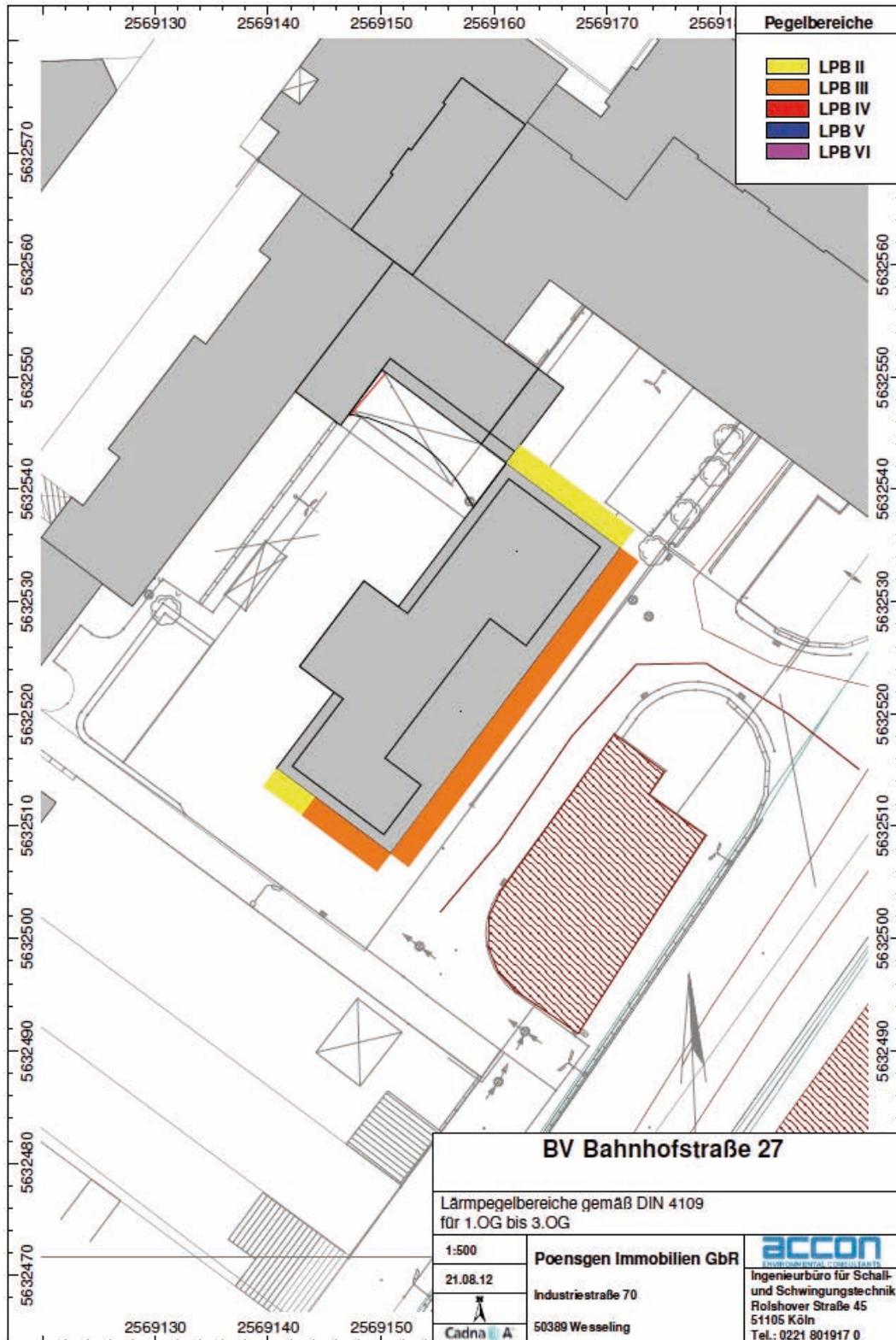


Abbildung 6 – Lärmpegelbereiche 1.OG – 3.OG

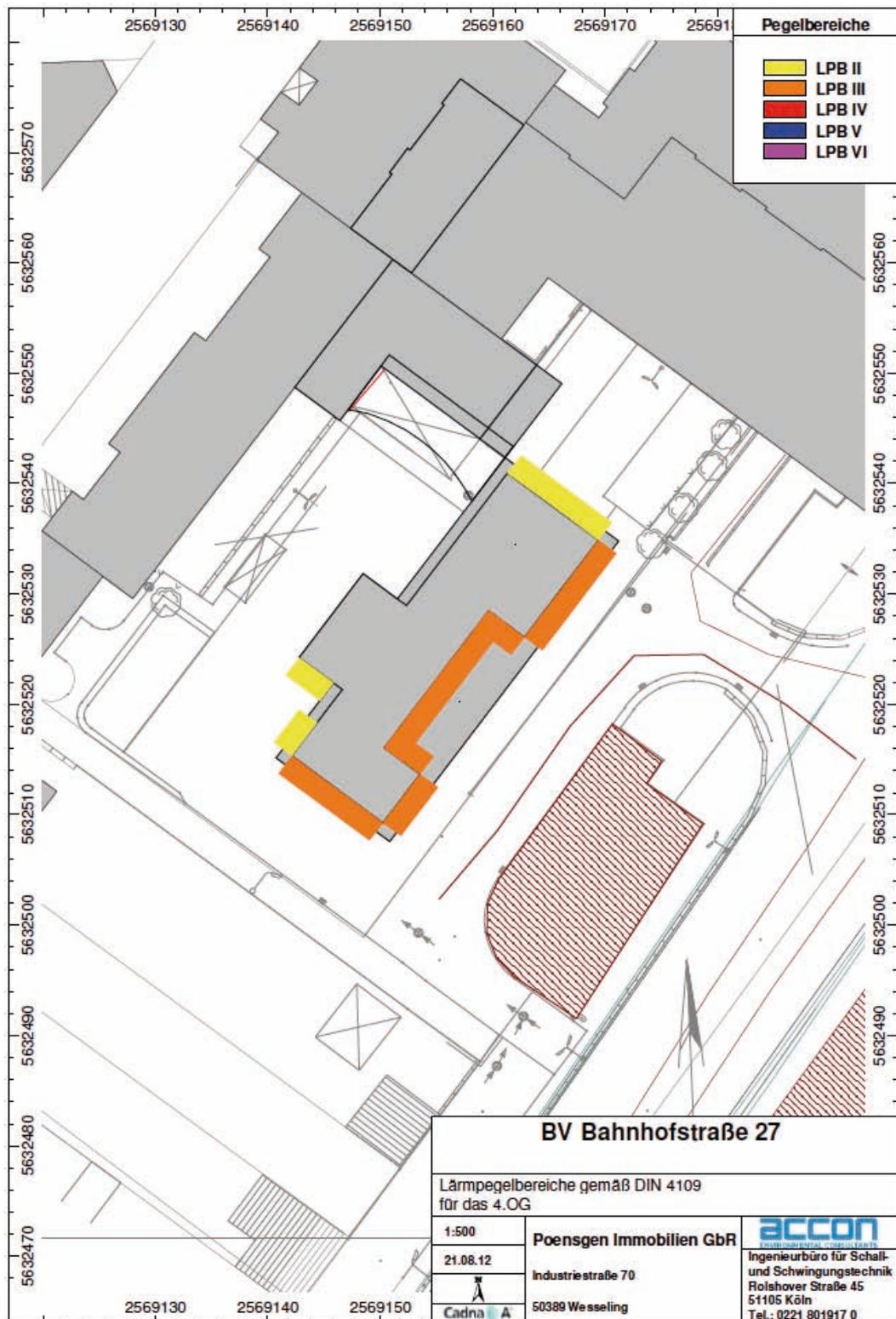


Abbildung 7 – Lärmpegelbereiche Staffelgeschoss

In etwa 150m Entfernung befindet sich der Bahnhof der Stadt Wesseling. Die Geräuschimmissionen der Schienenstrecken liegen um ca. 10 dB(A) unterhalb der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und sind damit für die Gesamtsituation nicht relevant.

Auf der Grundlage der Gutachternvorschläge wurden für den Bebauungsplan Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für das erste bis dritte Obergeschoss sowie für das Staffelgeschoss festgelegt. Diese sind als Festsetzungen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Bestandteil des Bebauungsplanes (Nr. 9 - 11). Dies betrifft die Festsetzung von fassaden- und geschosßbezogenen Festsetzungen des Schalldämmmaßes der Außenwandflächen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1989-11) und die Festsetzung von mechanischen Belüftungsanlagen für Schlafräume. Entsprechend der gutachterlich festgelegten Lärmpegelbereiche werden erforderliche Schalldämmmaße der Aussenfassaden festgesetzt (Lärmpegelbereich II: 30 dB/Lärmpegelbereich III: 35 dB).

Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 09) werden bei neuen Gebäuden im allgemeinen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut. Dadurch werden die Anforderungen nach DIN 4109 für die Fassadenflächen mit dem erforderlichen Schalldämmmaß von 30 dB unter Voraussetzung sachgerechter Bauausführung bereits erfüllt. Zur Einhaltung der Innenraumpegel in der Nachtzeit sind die Schlafräume in den mit einem Schalldämmmaß von 35 dB (Lärmpegelbereich III) festgesetzten Fassadenabschnitten mit schallgedämpften Lüftungen ausstatten.

Durch diese Festsetzung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Ausnahmen sind zulässig (z.B. durch Grundrissanordnung der Schlafräume), wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass dadurch die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Die aus der neuen Wohnbebauung resultierenden Geräuschimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung am Alfons-Müller-Platz insbesondere durch den Erschließungsverkehr werden tendenziell gegenüber dem Bestandszustand abnehmen. Die überwiegende Zahl der Stellplätze des Vorhabens ist baulich eingehaust. Von daher ist tendenziell gegenüber der bestehenden Freiflächennutzung eine Verbesserung zu erwarten.

8 Umwelt

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Punkte zusammenfassend festzuhalten:

Boden

Nach Prüfung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Planungsgebiet keine Eintragungen im Altlastenkataster des Kreises enthalten. Ebenso sind Tatsachen, die auf eine Ablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung schließen lassen, nicht bekannt.

Das Planungsgrundstück ist aufgrund der Nutzung als Hof- und Betriebsfläche der Post in weiten Teilen versiegelt. Ausnahme sind grundstücksrandbegleitende Grünstreifen mit Baumbestand. In der Gesamtbilanz werden etwa 48 qm Grünflächen neu angelegt und damit die bestehende Bodenversiegelung im Rahmen des möglichen gemindert. Die zulässige Grundfläche (=versiegelte Gesamtfläche) wird auf 85 % des Planungsgrundstücks begrenzt (zulässige GRZ: 0,85).

Durch die Planung entfallen 15 Bäume auf den Hofflächen des Postareals (Acer platanoides Globosum– Kugelahorn). Es werden 11 Bäume gleicher Art in den Grünflächen neu gepflanzt. Damit wird eine entsprechende Mindesteingrünung des neuen Wohnbaustandortes gesichert.

Für die Stellplatzflächen und ihre Rangierflächen im nördlichen Grundstücksbereich sind wasserdurchlässige Bodenmaterialien festgesetzt. Damit wird ein Beitrag zur Minimierung der Bodenversiegelung mit der Möglichkeit einer Teilversickerung von Niederschlagswasser geschaffen. Niederschlagswasser wird mit Ausnahme der Grünflächen und der Versickerungsmöglichkeit im Bereich der wasserdurchlässigen Stellplatzfläche dem Mischsystem zugeschlagen. Eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück erfolgt nicht.

Klima/Luft

Da die Bodenversiegelung im Planungszustand der Bestandssituation entspricht, bzw. diese geringfügig unterschreitet, werden hinsichtlich der (klein)klimatischen Situation keine Auswirkungen erwartet. Es handelt sich um einen entsprechenden Standort in verdichteter Innerortslage.

Schutzgüter

Für das Planungsgrundstück ist nach Angabe des Landesamtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht ausgeschlossen, dass alte Grab- und Siedlungsstellen bestehen. Hierzu wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden gegeben, der bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen ist.

Das Postgebäude an der Bahnhofstraße steht unter Denkmalschutz. Beeinträchtigungen durch die Neubebauung sind nicht zu erwarten.

Emissionen/ Immissionen

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurde im Vorfeld der Planung ein Schallschutzgutachten durch ein Fachgutachterbüro erstellt. Im Ergebnis werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schalldämmmaße für die Außenfassaden des Wohngebäudes festgesetzt. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert (s.a. Kapitel 7).

Gegenüber der Istsituation werden die geplanten Stellplätze in die Erdgeschoßzone des geplanten Neubaus integriert und sind damit eingehaust.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung am Alfons-Müller-Platz sind nicht zu erwarten.

Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Die Seveso-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen anlagenbezogener Unfälle auf die Bevölkerung, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, zu begrenzen. Zur Umsetzung sind gem. § 50 BImSchG zwischen entsprechenden Betriebsbereichen und in der Seveso-Richtlinie definierten Schutzobjekten angemessene Schutzabstände einzuhalten. Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld bestehender Betriebe, wie etwa einem neuen Wohngebiet, soll das Sicherheitsrisiko nicht erhöht werden.

Das Postareal liegt innerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände zweier Störfallanlagen der örtlichen Chemieindustrie. Bei den Anlagen handelt es sich um ein Acrolein-Tanklager mit einem Achtungsabstand von 2.193 m (tatsächlicher Abstand Postareal zur Anlage: ~ 1.250 m) sowie um ein Chlor-Tanklager, dessen Achtungsabstand 1.343 m beträgt (tatsächlicher Abstand Postareal zur Anlage: ~ 1.300 m).

Das geplante Wohngebäude ist räumlich und funktional in die bestehenden innerstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen der Kernstadt eingebunden. Hier wird eine innerstädtische Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet und die Innenstadt durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt.

Die geringfügige Erhöhung der schutzwürdigen Nutzungen in den Achtungsabständen um 13 Wohneinheiten lässt keine maßgebliche Vergrößerung des Sicherheitsrisikos und die Notwendigkeit zusätzlicher sicherheitstechnischer Maßnahmen ableiten.

Die zuständige Bezirksregierung in Köln – Dezernat 53 – Immissionsschutz geht nach Abstimmungen mit der Stadt Wesseling davon aus, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Vorhabens und der damit verbundenen Vielzahl bestehender schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des geplanten Mehrfamilienwohnhauses nicht von einer Vergrößerung des Sicherheitsrisikos im Sinne der Störfallverordnung ausgegangen werden kann.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW, Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 gelten bei Planungen, deren Grundfläche 20.000 Quadratmeter nicht überschreitet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

9 Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzbelange im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17117 Postareal wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises eine artenschutzrechtliche Erstbewertung nach einem Formblatt durchgeführt. Aufgrund der bestehenden Situation in innerstädtischer Lage sind keine artenschutzrechtlichen Belange im Planungsgebiet betroffen. Die Vorprüfung wurde durch die Untere Landschaftsbehörde für ausreichend erachtet. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Weiterhin ist festzuhalten, dass europarechtlich bedeutsame Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht vorhanden und nicht betroffen sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

10 Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Dazu zählt z.B. die bevorzugte Entwicklung von Innenbereichsflächen, die Stärkung der Innenstadt als Wohnort, die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, die Vermeidung zusätzlichen Verkehrs (Stadt der kurzen Wege).

Diese allgemeinen Ziele des Klimaschutzes sind in die Erarbeitung des Bebauungsplanes für das Innenstadtquartier eingeflossen.

Dadurch wird in der Folge auf die Inanspruchnahme weiterer (klimaschutzrelevanter) Frei- und Grünflächen verzichtet und durch eine Minimierung des resultierenden Verkehrs die Kohlendioxid-Emissionen gemindert.

Darüber hinaus sind neben den standortbezogenen Anforderungen gebäudebezogene Auswirkungen festzustellen. Hier geht es primär um den weitgehenden Verzicht bzw. den Ersatz fossiler Brennstoffe durch regenerative Energien bei der Primärenergieerzeugung sowie eine energieeffiziente Gebäudeanordnung und Energietechnologie.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind weiterhin die auf die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen bezogene gesetzliche Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme im Rahmen eines Neubauvorhabens nachzuweisen ist. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen dezentraler Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie ab Januar 2009 im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vorgegeben sind (z.B. mindestens 15% Deckung des Wärmebedarfs aus Solarthermie oder 50% aus Geothermie und Wärmeanlagen, oder zu 50% aus Kraft-Wärme Kopplungsanlagen, Möglichkeit der Kombination und Versorgung mehrerer Gebäude etc.).

Dadurch wird ein Mindestanteil an regenerativen Energien abgedeckt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Für das Wohnbauvorhaben ist eine Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage vorgesehen. Der Gebäudeeffizienzstandard erfolgt gemäß gültiger Energieeinsparverordnung.

11 Verschattung

Durch die Bebauung des hinteren Bereiches des Postareals sind Auswirkungen auf die Besonnungssituation der angrenzenden Wohnbebauung Bahnhofstraße/Alfons-Müller-Platz zu erwarten. Zur Ermittlung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen wurde eine Verschattungsstudie erstellt⁵. Hierzu wurde eine computergestützte Simulation des Schattenganges der Neubebauung durchgeführt. Zur Bewertung der Verschattungswirkung wurde die DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen (2011-07) herangezogen. Nach dieser Norm gilt ein Wohnraum als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde beträgt.

Im Ergebnis der Simulation wird dieser Zielwert für die überwiegenden Fassadenflächen der Bestandsbebauung erreicht. Eine Ausnahme bildet das 1. Obergeschoss der Süd-Ost Fassade des Gebäudes Bahnhofstraße 23 an der Grenze zum bestehenden Postgebäude. Hier wird in einer Breite von etwa 5 m die empfohlene Mindestbesonnungsdauer im Januar nicht erreicht. Hier befinden sich überwiegend dienstleistungsorientierte Nutzungen. Dieser Gebäudeteil ist durch das vorhandene Postgebäude bereits verschattet. Dies ist Regelfall einer verdichteten innerstädtischen Bebauungssituation. Insofern ist durch die Verschattung des Neubaus keine wesentliche Verschlechterung der Ist-Situation zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung werden im Ergebnis der Studie keine wesentlichen Auswirkungen durch die Verschattung des neuen Wohngebäudes zu erwarten sein. Die Mindestanforderungen der DIN 5034 (2011-07) werden mit Ausnahme eines Fensters eingehalten.

Die Abstandsregelung der Bauordnung NRW für das Baugrundstück wird in vollem Umfang eingehalten. Die erforderlichen Abstandsflächen, die unter anderem auch zur Sicherung bestimmter Mindestvoraussetzung zur Belichtung und Belüftung benachbarter Nutzungen dienen, liegen entsprechend der Anforderungen der Bauordnung auf dem Planungsgrundstück selber. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verschattung liegen im bauordnungsrechtlich zulässigen Rahmen

12 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser ist nach Angaben der Leitungsträger durch das vorhandene Netz im Umfeld bzw. auf dem Postgrundstück sichergestellt.

⁵ Architekturbüro Sassen, Verschattungsstudie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/117, Wesseling 04.07.2012

Nach Auskunft der Stadtwerke Wesseling befindet sich in der Bahnhofstraße eine Trinkwasserleitung, die auch für das Vorhaben genutzt werden kann

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Hydrantensystem sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas ist über einen Anschluß im Gebäude der Post sichergestellt, von der aus weitergeleitet werden kann.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich des Parkplatzes (Stichkanal). Ein Anschluss ist nach Angaben der Stadtwerke Wesseling problemlos möglich.

Das Niederschlagswasser der Dach-, Verkehrs- und Hofflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeschlagen. Im Bereich der Grünflächen anfallender Niederschlag kann dort versickern.

13 Kampfmittelverdacht

Für das Planungsgebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nach Luftbilddauswertung ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Hierzu werden weitere Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes getroffen (geophysikalische Untersuchungen, Sicherheitsdetektion bei Rammarbeiten etc.). Da das weitere Vorgehen erst im Zuge der konkreten Baumaßnahmen (Ausheben der Baugrube) mit genauen Eingriffen in den Boden verbunden ist, wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gegeben. Dies ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

14 Bodendenkmale

Im Umfeld des Planungsgrundstücks wurden nach Angaben des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland römische und fränkische Gräber nachgewiesen. Es ist nicht auszuschließen, daß sich auf der Fläche weitere Gräber erhalten haben. Eine weitere historische Recherche von Kartenmaterial zur Feststellung von Überformungen durch ältere Bebauungen oder Bodeneingriffe hat dazu keine neuen Erkenntnisse gebracht. Aus diesem Grund wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis zur Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege für den Fall des Findens von Bodenfunden getroffen. Dies ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen (Eingriffe in den Oberboden durch Ausheben der Baugrube etc.).

15 Haushalt/Bodenordnung

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/117 Postareal werden durch den Vorhabenträger übernommen. Zusätzliche Kosten für den Haushalt der Stadt Wesseling entstehen nicht.

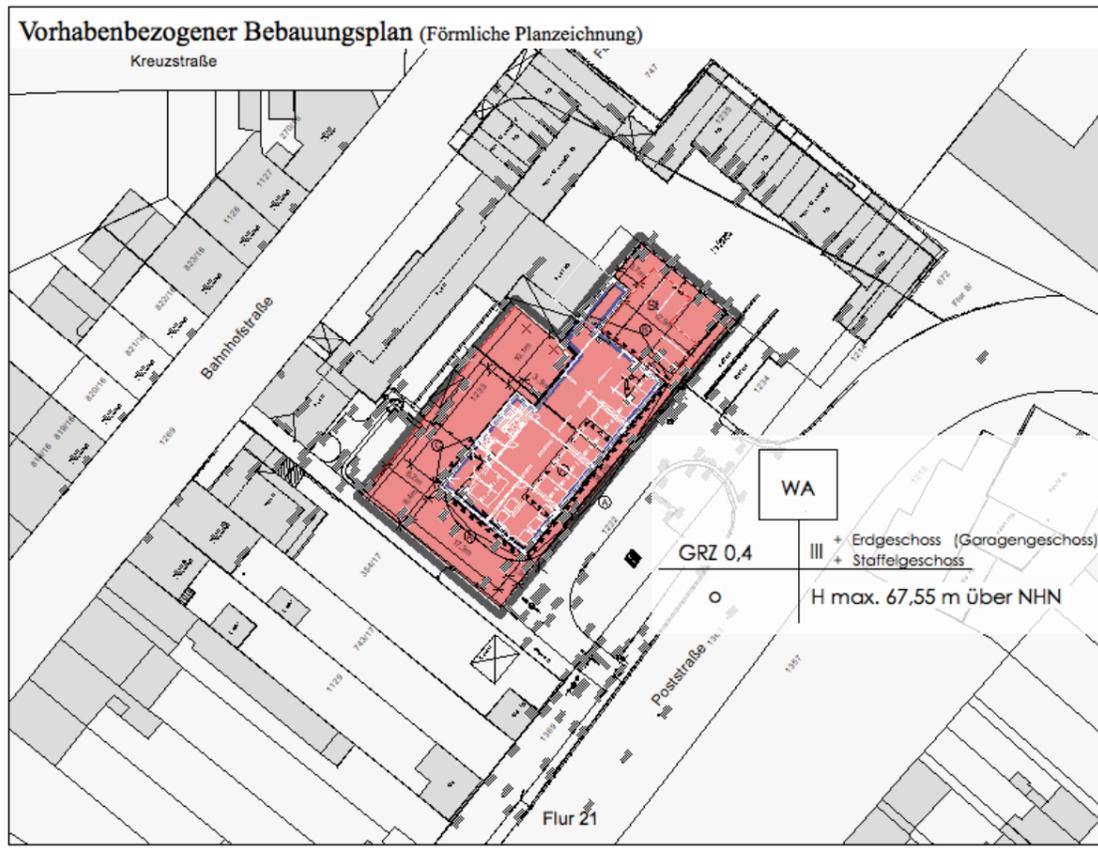
Das Planungsgrundstück befindet sich in Besitz des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

16 Flächenbilanz

Summe Geltungsbereich	1.400 qm	100%
davon:		
überbaubare Grundstücksflächen	570 qm	40,7 %
sonstige Baulandflächen	830 qm	59,3 %

Anlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

<h1 style="margin: 0;">Stadt Wesseling</h1> <h2 style="margin: 10px 0 0 0;">Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/117 "Postareal"</h2> <p style="margin: 0;">Gemarkung: Wesseling, Flur 21 Maßstab: 1:500</p>		
<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">Wesseling, den _____</p>	<p>Entwurfsverfasser:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div> <p style="margin: 0;">Stadt•Land•Fluss Büro für Städtebau und Umweltplanung Königstrasse 32 53113 Bonn</p> <p style="margin: 0;">Dipl.-Ing. G. Wallraven, Bonn, den _____</p> </div> </div>	
<p>Planunterlage</p> <p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV90) wird bescheinigt.</p> <p>Wesseling, den _____ <small>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</small></p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der z.Zt. geltenden Fassung 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der z. Zt. geltenden Fassung 3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213 - 1 - 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474) in der z. Zt. geltenden Fassung 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/ SGV. NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729) in der z. Zt. geltenden Fassung 6. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Neufassung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568 /SGV NRW 791) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 158) in der z. Zt. geltenden Fassung 	
<h3 style="margin: 0;">Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</h3>		
<p>Aufstellung</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21.03.2012 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 08.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Offenlagebeschluss</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 19.09.2012 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am _____ als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Hans-Peter Haupt</p>
<p>Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.04.2012 bis 04.05.2012 gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich diesbezüglich zu äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 08.04.2012 gemeinsam mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2012 bis 07.11.2012 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 26.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Bekanntmachung/Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Hans-Peter Haupt</p>



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Höhe baulicher Anlagen

- Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- III maximale Zahl der Vollgeschosse s.a. textliche Festsetzungen Nr. 2,4,5
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für Stellplätze

- St Flächen für Stellplätze

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- A Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzbereiche A, B, C s.a. textliche Festsetzungen Nr. 9 - 11

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
1. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18, § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 1 BauNVO)
2. Das Erdgeschoss ist als Garagegeschoss auszubilden. Treppenhäuser und Räume für Nebenflächen sind zulässig.
3. Das Garagegeschoss ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
4. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Geschoss muß allseitig mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser.
5. Die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).
6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
7. Stellplätze sind außerhalb des festgesetzten Garagegeschosses nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
8. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Bodenbefestigungen wie z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasengitterplatten zulässig.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9. Für die Außenbauteile der Gebäudefassaden (Wände, Fenster, Lüftung, Dachflächen etc.) sind für die einzelnen Geschosse die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 (erf. R'w) einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

Schallschutzbereich A, I.O.G - Staffelgeschoss:	35 dB
Schallschutzbereich B, I.O.G - Staffelgeschoss:	30 dB
Schallschutzbereich C, Staffelgeschoss:	30 dB

10. Schlafräume, deren Fenster im Schallschutzbereich A liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten.
11. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 9 und Nr. 10 zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fenstern der Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume durch geeignete Grundrissanordnung oder andere Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der DIN 4149 - Bauten in deutschen Erdbebengebieten - wird hingewiesen.

Hinweise

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt Wesseling als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).

KAMPFMITTELVERDACHT
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Wesseling bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

TECHNISCHE REGELWERKE, FACHGUTACHTEN
Die verwendeten DIN-Normen sowie Fachgutachten sind im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling, Neues Rathaus, Alfons-Müller-Platz einsehbar.

