



## **Stadt Wesseling**

# **Begründung einschließlich Umweltbericht zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gotenstraße-Innenbereich“**

**gem. § 2a BauGB**

**Entwurf**

Stand: 19.08.2013

**erstellt durch:**

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen

## Inhaltsverzeichnis:

### Teil 1: Städtebauliche Begründung

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2.0</b>	<b>Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Ziel und Zweck der Planung	5
2.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	5
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
<b>3.0</b>	<b>Erläuterungen zum Änderungsbereich</b>	<b>6</b>
3.1	Geltungsbereich der Änderung	6
3.2	Vorhandene Struktur – Nutzung	7
<b>4.0</b>	<b>Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht</b>	<b>8</b>
4.1	Bebauungspläne	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Regionalplan	9
4.4	Landesplanerische Vorgaben	9
<b>5.0</b>	<b>Planung</b>	<b>11</b>
5.1	Planungskonzept	11
5.2	Erschließung	11
5.3	ÖPNV-Anbindung	11
5.4	Ver- und Entsorgung	11
<b>6.0</b>	<b>Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes</b>	<b>12</b>
6.1	Darstellungen der Änderung	12
6.2	Inhalt der Änderung / textliche Darstellungen	12
<b>7.0</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
7.1	Kampfmittelbeseitigung	12
7.2	Denkmalschutz	13
<b>8.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
8.1	Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit	13
8.2	Verkehr	15
8.3	Einwirkungsbereich Störfallanlagen	15
8.4	Klimaschutz / Klimawandel	16
8.5	Umweltbelange	16

**Teil 2: Umweltbericht****17**

<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>17</b>
<b>2.0</b>	<b>Beschreibung des Projektes</b>	<b>17</b>
2.1	Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	17
2.2	Standort des Vorhabens	17
2.3	Planerische Bindungen	17
2.4	Planinhalt	17
<b>3.0</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>18</b>
<b>4.0</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung</b>	<b>20</b>
4.1	Naturräumliche Grundlagen	20
4.2	Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch	20
4.3	Erholung und Landschaftsbild	20
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
4.5	Schutzgut Boden	22
4.5.1	Natürlich gewachsene Böden, Versiegelung	22
4.5.2	Erdbebeneinwirkung	23
4.5.3	Altlasten	23
4.6	Schutzgut Wasser	23
4.6.1	Oberflächengewässer / Grundwasser	23
4.7	Schutzgut Klima	23
4.8	Schutzgut Landschaft	23
4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
<b>5.0</b>	<b>Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
5.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt	24
5.1.1	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	24
5.1.2	Boden	25
5.1.3	Wasser	25
5.1.4	Luft	25
5.1.5	Kulturgüter	25
<b>6.0</b>	<b>Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung / Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
6.1	Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)	25
6.2	Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	25
6.3	Artenschutz	25
6.4	Wasser- und Bodenschutz	26

<b>7.0</b>	<b>Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>26</b>
<b>8.0</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>26</b>
8.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	26
8.2	Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
<b>9.0</b>	<b>Prüfung von Standort- und Planungsalternativen</b>	<b>26</b>
<b>10.0</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung und Bewertung des Umweltberichts</b>	<b>27</b>

## **Teil 1: Städtebauliche Begründung**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung der Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### **2.0 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 für das Plangebiet "Gotenstraße-Innenbereich" beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebaulich sinnvolle Mobilisierung, Bebauung und Erschließung der bisher unbebauten Innenbereichsflächen.

Seit September 2010 liegt der Stadt Wesseling die Anfrage eines Unternehmens vor, das Interesse an der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet „Gotenstraße“ hat und mit der Stadt Wesseling Abstimmungen hinsichtlich der eigentumsrechtlichen und bauleitplanerischen Umsetzung des Planvorhabens führt. Das Unternehmen beabsichtigt, als Vorhabenträger für die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters aufzutreten und die erforderlichen Grundstücke zu erwerben.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs und der flexibleren Steuerungsmechanismen bzgl. vertraglicher und verfahrenstechnischer Regelungen, soll das Bebauungsplanverfahren im weiteren Verfahren vom „Angebotsbaugebungsplan-“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB umgestellt werden. Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabenträger am 11.06.2013 gestellt.

#### **2.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Bei dem Bereich „Gotenstraße“ handelt es sich um einen unbepflanzten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. In Anbetracht der gewachsenen Gemengelage und der kleinteiligen Parzellenstruktur ist eine geordnete Entwicklung der im Innenbereich liegenden, bisher unbebauten Grundstücke auf Grundlage des § 34 BauGB nicht sicher zu stellen. Die Neuordnung und Bebauung dieser derzeit minder genutzten Grundstücksflächen ist jedoch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) geboten.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.450 qm Verkaufsfläche, dessen Realisierung das gesamte, ca. 6.200 qm große Grundstücksareal des Innenbereichs Gotenstraße beansprucht. Die Erschließung ist über die Gotenstraße geplant. Das Planvorhaben ist planungsrechtlich als großflächiger Ein-

zelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen, so dass die Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes auf die Ziele der Raumordnung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu untersuchen sind. Das Vorhaben ist mit den Zielen des Masterplanes Einzelhandel vereinbar. Das Planvorhaben befindet sich zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, es handelt sich jedoch um einen integrierten Standort (Einbindung in vorhandene Wohnbebauung, gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung). Entsprechend der im Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling definierten Ausnahmeregelung für Lebensmittelbetriebe können diese Betriebe im Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn es sich um einen integrierten Standort handelt, sie eine Nahversorgungsfunktion erfüllen (wohnungsnahe Versorgung) und die zentrenrelevanten Randsortimente im Non-Food-Bereich (Aktionsware) auf max. 15 % der Verkaufsfläche beschränkt sind.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters im Innenbereich Gotenstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines „Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird die parallele Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gotenstraße-Innenbereich“ von einer „Wohnbaufläche (W)“ zu einer „Sonderbaufläche (SO) Einzelhandel“ erforderlich.

### **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der Ausschusssitzung am 19.09.2012 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2012 bis 07.11.2012 statt. Zudem fand am 24.10.2012 eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Wesseling statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 8 Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken eingegangen (1 privat, 7 Behörden), die in wesentlichen Teilen berücksichtigt wurden und in den Planentwurf zur Offenlage und förmlichen Behördenbeteiligung eingeflossen sind.

Als nächster Verfahrensschritt wird nun der Offenlagebeschluss und die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angestrebt. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung soll auch gleichzeitig der Beschluss zur Umstellung des Verfahrens auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen.

## **3.0 Erläuterungen zum Änderungsbereich**

### **3.1 Geltungsbereich der Änderung**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Wesseling und wird durch die Bestandsgrundstücke südwestlich der Bonner Straße und westlich des Keldenicher Pfades, das Parkhaus des Dreifaltigkeitskrankenhauses sowie durch die Gewerbestandstücke (Discountbetrieb/Gewerbeforum) an der Gotenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die noch unbebauten Grundstücke im Innenbereich „Gotenstraße“, Gemarkung Wesseling, Flur 19, Flurstücke 502, 516, 517, 518, 528, 537, 544 und 546) mit einer Größe von ca. 6.200 qm.

Für selbigen Bereich wird parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der (ab der Offenlage) Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/106.1 „Gotenstraße – Innenbereich“ aufgestellt.

### 3.2 Vorhandene Struktur – Nutzung

Derzeit ist die in Rede stehende Fläche ungenutzt und ist geprägt durch größtenteils nicht bewirtschaftete „wilde“ Vegetation.

Der Planstandort ist ca. 200 m von dem im Masterplan Einzelhandel<sup>1</sup> der Stadt Wesseling definierten zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) entfernt. Dieser ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Als größter Einzelhandelsbetrieb ist das Marktkauf SB-Warenhaus dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines Discountmarktes (ALDI) an.

Im Standortumfeld ist Wohnnutzung und Kleingewerbe prägend. Der Standort ist städtebaulich integriert und verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner des nordöstlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebietes. Südöstlich des geplanten Standortes am Keldenicher Pfad / Bonner Straße liegt das Dreifaltigkeitskrankenhaus. Eine fußläufige Anbindung zum Krankenhaus wird zwecks einer besseren fußläufigen Anbindung, angestrebt.



Luftbild © [www.bing.com](http://www.bing.com)

<sup>1</sup> Die Stadt Wesseling hat im Jahr 2004 die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben, welches in seiner Endfassung seit März 2006 vorliegt. Auf Grundlage dieses Konzeptes ist der „Masterplan Einzelhandel“ entwickelt worden, der die wesentlichen Kernaussagen des Konzeptes zusammenfasst (im wesentlichen die Definition der Innenstadt (Hauptzentrum) und der sonstigen zentralen Bereiche (lokale Nahversorgungszentren), strategisches Maßnahmenkonzept zur räumlichen Steuerung der unterschiedlichen Einzelhandelsformen, „Wesselinger Sortimentsliste“ mit der Ausweisung der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente).

Der „Masterplan Einzelhandel“ ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz sowie vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im März 2007 beschlossen worden und dient neben seiner Funktion als Leitlinie der Stadtentwicklung für den Bereich Einzelhandel insbesondere als Grundlage für die Steuerung von Einzelhandelsstrukturen in der Bauleitplanung.

Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling können Lebensmittelbetriebe im Einzelfall außerhalb des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren der Stadt Wesseling zugelassen werden, sofern es sich um einen integrierten Standort handelt und der Lebensmittelbetrieb der Versorgung des Gebietes dient (Nahversorgungsfunktion).

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße (L 300) und die Dreilindenstraße. Dem Planstandort ist der Bahn-/ Bushaltepunkt Wesseling-Mitte in ca. 300 m benachbart, so dass eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Wesseling besteht.

Eine Einbindung in die umgebende Wohnbebauung ist ebenfalls vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter soll ein dauerhaft leistungsfähiger Standort entwickelt werden, der die Versorgungsfunktion für die im Nah-einzugsgebiet lebenden ca. 4.600 Einwohner übernehmen und langfristig sichern soll.

## 4.0 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

### 4.1 Bebauungspläne

Der gesamte Plangeltungsbereich ist nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: **Lebensmittelmarkt**, gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt für das Gebiet im Wesentlichen Wohnbaufläche (W) dar. Eine kleine Fläche im Südosten ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

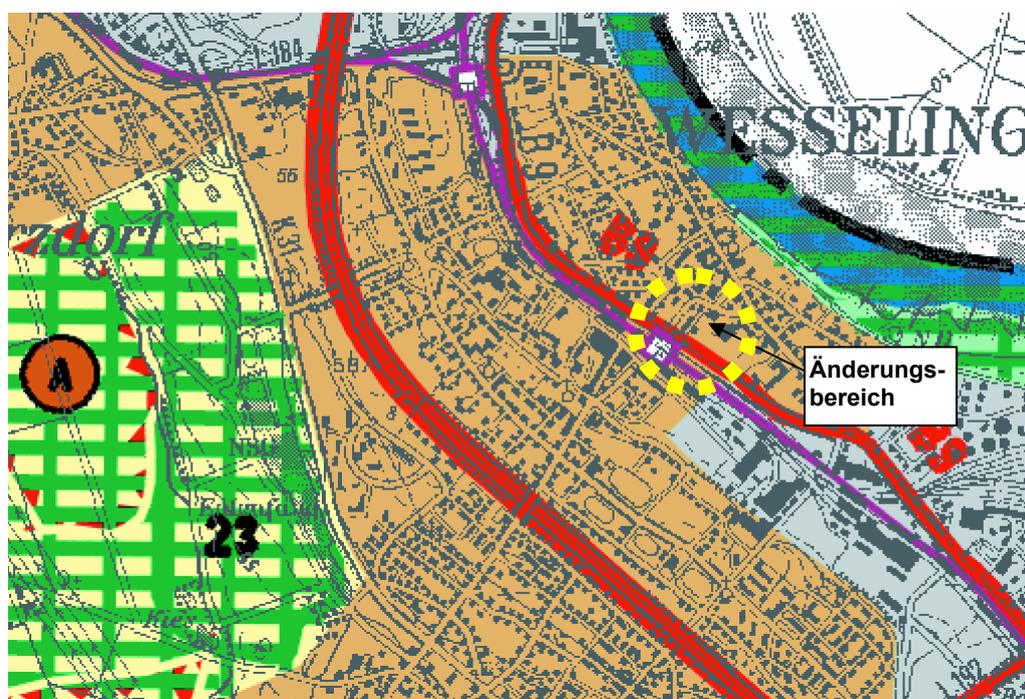
Da ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 (2) BauGB), wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Sonderbaufläche (SO) für großflächigen Einzelhandel erforderlich.



### 4.3 Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt, Region Köln (Stand: 2001), als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Regionalplanerische Vorgaben stehen somit der vorliegenden Planung nicht entgegen.



### 4.4 Landesplanerische Vorgaben

Die Landesregierung NRW hat den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 11. Juni 2013 (Kabinettsitzung) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die im Teilplan als „Ziele der Raumordnung“ gekennzeichneten Vorgaben (Ziele) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von den Gemeinden bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Planvorhaben ist das Ziel 2 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen - sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel relevant:

*Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen*

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrs-*

*mäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und*

- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Wesseling Masterplanes Einzelhandel der Stadt Wesseling grundsätzlich vereinbar. Als Entwicklungsstandort erfüllt der Projektstandort die im Masterplan Einzelhandel aufgestellten Kriterien für einen Ergänzungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der Standort ist als integriert zu bewerten, da eine Einbindung in die umgebende Wohnbebauung vorhanden ist. Im Naheinzugsgebiet des Rheinviertels leben ca. 4.600 Einwohner, die abgesehen von dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscountmarkt über keine angemessene, fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügen.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (Köln, August 2012<sup>2</sup>), welche die grundlegenden Vereinbarkeit des Planvorhabens mit landesplanerischen Zielvorgaben untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters an der Gotenstraße grundsätzlich geeignet ist, die Nahversorgungssituation des Siedlungsbereiches zwischen Rhein und Stadtbahntrasse zu verbessern.

Vor dem Hintergrund der Prognoseergebnisse der gutachterlichen Einschätzung, wird festgestellt, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gotenstraße keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Wesseling sowie in umliegenden Städten zu erwarten sind.

Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte ist keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten. Vielmehr wird die geplante Ansiedlung des Supermarktes zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung und einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen in den zentralen Wohnsiedlungsbereichen von Wesseling-Mitte beitragen.

---

<sup>2</sup> Ergänzt durch das Schreiben vom 28.06.2013 zur „BBE Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Stadt Wesseling, Gotenstraße vom August/September 2012“.

Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erfolgte im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zur Bauleitplanung „Gotenstraße-Innenbereich“ (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 34 Landesplanungsgesetz. Mit Schreiben vom 06.12.2012 wurde von der Bezirksregierung die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumplanung bestätigt.

## **5.0 Planung**

### **5.1 Planungskonzept**

Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.450 qm Verkaufsfläche. Für Gebäude und Stellplatzanlage wird fast der gesamte Planungsbereich beansprucht.

Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter weist bezüglich der Verkaufsfläche und der Stellplätze eine betriebsformtypische Dimensionierung auf. Im Vorkassenbereich ist ein Backshop geplant.

Der Planstandort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße, so dass durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ein Verbundstandort aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter entsteht. Diese Kombination bietet ein umfangreiches Versorgungsangebot.

Im Standortumfeld sind Wohnnutzungen, Kleingewerbe und das Dreifaltigkeits-Krankenhaus mit Parkhaus prägend.

### **5.2 Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße (L 300) und die Dreilindenstraße bzw. die Gotenstraße, die bisher den südlich an das Gebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounter erschließt. Eine funktionsfähige Abwicklung des Kundenverkehrs mit 86 Stellplätzen ist somit gegeben. Die Anlieferung ist im Nordwesten geplant und grenzt an das Gelände eines Gewerbehofes.

Zur Optimierung des Standortes wird eine fußläufige Anbindung in Richtung Keldenicher Pfad (Krankenhaus) geprüft und entsprechende Verhandlungen mit dem Krankenhaus geprüft.

### **5.3 ÖPNV-Anbindung**

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Dreilindenstraße im Einmündungsbereich zur Gotenstraße (Entfernung ca. 120 m). Die Haltestelle wird von den Linien 722 Sechtem-Wesseling-Berzdorf, 930 Brühl-Mitte Wesseling (Stadtbus) und der Linie 721 Stadtverkehr Wesseling angefahren. Die Linie 722 und 721 verkehren stündlich; die Linie 930 zum Teil im Halbstundentakt.

Der Bahnhof Wesseling liegt ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger.

Die Gebäudeentwässerung (Schmutzwasser) wird an das vorhandene öffentliche Kanalnetz der Stadt Wesseling angeschlossen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises notwendig. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

## **6.0 Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes**

### **6.1 Darstellungen der Änderung**

Für den Plangeltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gotenstraße-Innenbereich“ wird die Darstellung Sonstiges Sondergebiet „**Lebensmittelmarkt**“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 qm, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO getroffen.

Im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“ werden zusätzlich die Kern- und Randsortimente festgesetzt.

Die Verkaufsfläche definiert sich gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (*BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04*) als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Die Kernsortimente werden, im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Wesselinger Liste“ gemäß dem Masterplan Einzelhandel 2007) auf nahversorgungsspezifische Sortimente beschränkt.

Die Randsortimente im Nonfood-Bereich werden auf maximal 15 % der Verkaufsfläche beschränkt. Für das Randsortiment gilt die Wesselinger Liste der zentrenrelevanten Sortimente.

### **6.2 Inhalt der Änderung / textliche Darstellungen**

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

#### **Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“**

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 qm.

## **7.0 Hinweise**

### **7.1 Kampfmittelbeseitigung**

Die Auswertung des Bereiches war durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, möglich. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

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

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, anzuzeigen, und die Entdeckung drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.0 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit

Mit der vorliegenden Planung soll ein bisher ungeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Neuordnung und Bebauung dieser derzeit minder genutzten Grundstücksflächen ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) geboten.

Das Plangebiet ist durch das Parkhaus des Dreifaltigkeitskrankenhauses im Südosten, den Gewerbehof im Nordwesten und den Einzelhandelsstandort (Discounter) im Südwesten geprägt. Entlang der Bonner Straße ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden.

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Wesseling und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität und Entwicklung beeinträchtigt werden oder die verbrauchernahe Nahversorgung nachteilig beeinflusst wird.

Diese nachteiligen Auswirkungen sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ist dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder Zutrittschancen von Betrieben mit vergleichbarer Sortimentsausrichtung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) eingeschränkt würden.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Köln kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters am Standort Gotenstraße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Wesseling sowie in umliegenden Städten zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen nach der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zusammenfassend für diese Einschätzung:

**Zitat / Fazit:**

- *„ Am Standort Gotenstraße in Wesseling-Mitte ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit angeschlossenem Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> geplant. Für die Genehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.*
- *Der Planstandort kann ein Naheinzugsgebiet bedienen, das sich auf das östlich im Stadtteil Wesseling-Mitte gelegene Rheinviertel bezieht und in dem ca. 4.600 Einwohner leben. Aus den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen sind die Einkaufsbeziehungen als „Streuumsätze“ zu quantifizieren. Die Einwohner im Stadtteil Wesseling-Mitte verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von knapp 28 Mio. € p. a., davon entfallen auf den Nahbereich des Rheinviertels ca. 10,4 Mio. €.*
- *Angesicht der Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum kann das Planvorhaben einen Planumsatz von max. 6,0 Mio. € erzielen. Der Großteil des Umsatzes (gut 90 %) wird mit Kunden aus Wesseling-Mitte generiert, so dass die nahversorgungsbezogene Bedeutung des Planvorhabens verdeutlicht wird. Die darüber hinausreichende Versorgungsbedeutung beschränkt sich aufgrund der Verkehrslage auf Streuumsätze.*
- *Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten des innerstädtischen Verbundstandortes Marktkauf SB-Warenhaus/ Lidl Discountmarkt als gesamtstädtisch fungierende Lebensmittelversorger umverteilt. Die sonstigen Nahversorgungsbetriebe werden aufgrund der dezentralen Nahversorgungsstrukturen in Wesseling nur von relativ geringen Umsatzeinbußen betroffen sein. Darüber hinaus kann Wesselinger Kaufkraft gebunden werden, die aktuell mangels einer ausreichenden wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmittelmärkten in die benachbarten Städte Köln und Brühl abfließt. Die prognostizierten Umverteilungseffekte lassen keine Betriebsgefährdungen erwarten.*
- *Die Ansiedlung des projektierten Lebensmittelmarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Wesseling und den Nachbarstädten hervorrufen. Auch die geplante (inzwischen umgesetzte) Entwicklungsmaßnahme in der Wesselinger Innenstadt (Neustrukturierung der ehemaligen Hertie-Filiale) wird nicht gefährdet, da sich die betrieblichen Marktgebiete nicht wesentlich überschneiden und somit nur begrenzte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bestehen werden. Für das östliche Stadtgebiet kann die wohnungsnahen Versorgung deutlich verbessert werden*
- *Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Wesselinger Masterplans Einzelhandel grundsätzlich vereinbar. Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage und der Vorprägung durch einen nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieb als sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass in diesem Siedlungsbereich bisher eine angemessene, flächendeckende Nahversorgungsausstattung fehlt. Die geplante Dimensionierung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist als angemessen und langfristig tragfähig zu bewerten.*
- *Das Planvorhaben ist somit geeignet, die Nahversorgung in Wesseling zu verbessern, ohne negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte in der Stadt Wesseling und den Nachbarstädten auszulösen.*

Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte von < 10 % keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Vielmehr wird die in integrierter Lage geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung und einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen in dem nordöstlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsgebietes beitragen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten.

## 8.2 Verkehr

Die unmittelbare Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Dreilindenstraße aus über die Gotenstraße, die bis zum Plangeltungsbereich als öffentliche Straße ausgebaut ist. Von dort aus erfolgt eine private Erschließung des Einzelhandelsvorhabens und der Stellplätze. Die Erschließung ist gesichert.

Die vorhandene Erschließung kann das erwartete Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsnutzung aufnehmen, zumal ein Synergieeffekt mit dem bereits vorhandenen Discountmarkt erwartet wird.

## 8.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Planareal liegt innerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände einer Störfallanlage der örtlichen Chemieindustrie.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. überarbeitete Fassung aus Nov. 2010) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen so genannte Achtungsabstände ermittelt.

Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem Achtungsabstand ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der Achtungsabstand, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann.

Im vorliegenden Fall wird der Achtungsabstand von annähernd 2.200 m (2.193 m), ausgelöst durch den Betriebsbereich der Evonik Industries AG (Werk Wesseling) mit dem dort gehandhabten Gefahrstoff Acrolein, deutlich unterschritten.

Das Planareal weist einen tatsächlichen Abstand von ca. 1.200 m zum Betriebsbereich auf.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden. Das Einzelhandelsvorhaben ist räumlich in die bestehenden innerstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen eingebunden.

Die Planung verfolgt das primäre Ziel, die innerstädtische Versorgungssituation und hier insbesondere nordöstlich der Bahntrasse, zu verbessern

Ein unmittelbares "Heranrücken" an die störfallrechtlich relevanten Anlagen, was die nachträgliche Anordnung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen durch die Überwachungsbehörde zur Folge haben könnte, findet aufgrund der Vielzahl weiterer schutzbedürftiger Nutzungen in wesentlich geringeren Abständen zu den genannten Anlagen, nicht statt. In unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt. Das Dreifaltigkeits-Krankenhaus, als besonders schutzwürdige Nutzung, liegt ca. 60 m südöstlich des Gebietes.

Eine Vergrößerung des Sicherheitsrisikos und die Notwendigkeit zusätzlicher sicherheitstechnischer Maßnahmen sind nicht zu erkennen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist anzunehmen, dass die Planung im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes, des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerG) und des Oberverwaltungsgerichts NRW zur Störfallproblematik steht, welche nicht von einem absoluten Verschlechterungsverbot ausgehen.

Der Anlagenbetreiber, die Evonik Industries AG (Werk Wesseling) wurde im Rahmen des Planungsprozesses am Verfahren beteiligt und hat sich positiv dem Vorhaben gegenüber gezeigt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Wesseling, die Versorgungslücke zu schließen wird der Standort als Ansiedlungsbereich für einen Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen.

#### **8.4 Klimaschutz / Klimawandel**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen (z.B. Wald).

Durch die Optimierung und Aufwertung der innerstädtischen Fläche kann einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Dadurch werden unter anderem unnötige Mehrverkehre unterbunden. Die Stadt nutzt damit die Möglichkeit der Nachverdichtung.

#### **8.5 Umweltbelange**

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist, ermittelt, beschrieben und bewertet.

## **Teil 2: Umweltbericht**

### **1.0 Allgemeines**

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

### **2.0 Beschreibung des Projektes**

#### **2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung**

(s. Kapitel 2 der Städtebaulichen Begründung)

#### **2.2 Standort des Vorhabens**

(s. Kapitel 3 der Städtebaulichen Begründung)

#### **2.3 Planerische Bindungen**

(s. Kapitel 4 der Städtebaulichen Begründung)

#### **2.4 Planinhalt**

(s. Kapitel 5 der Städtebaulichen Begründung)

Die Inhalte des Umweltberichts sind weitgehend identisch mit den Inhalten des Umweltberichts zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“, da es sich sowohl um den identischen Plangeltungsbereich als auch um den identischen Betrachtungszeitpunkt handelt.

### **3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Landschaftsgesetz (LG): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG): Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen.

Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABl. L 10 v. 14.01.1997) i.V. mit § 50 BImSchG.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter

dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (13.07.2013): Steuerung vom großflächigem Einzelhandel

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001): Vorrang der Innenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen, Funktionsmischung verstärken, Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern.

Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen, (8. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.12.2006), Rhein-Erft-Kreis:

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ weist für das Gebiet keinen Schutzstatus aus. Der Standort liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Weitere naturschutzrechtliche Schutzkulissen bestehen für den Standort nicht.

Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Neubau eines Einzelhandelsmarktes in Wesseling, Gotenstraße, Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Mettmann, September 2012
- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes am Standort Stadt Wesseling, Gotenstraße, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2012 (ergänzt durch das Schreiben vom 28.06.2013)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 1 / 106.1 „Gotenstraße – Innenbereich“, Stadt Wesseling, Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn, April 2013
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters im Bebauungsplangebiet 106, Wesseling, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 19.11.2012
- Geotechnisches Gutachten, Neubau eines Vollsortimenters Gotenstraße, 50389 Wesseling, Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 04.12.2013

## 4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung

### 4.1 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich wird das Gebiet der Köln-Bonner Rheinebene und hier der Untereinheit „Köln-Bonner Niederterrasse“ zugeordnet.

Das Untersuchungsgebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Beim Gebiet handelt es sich nicht um ein Fauna-Flora-Habitat oder um eine Natura 2000 Fläche, und es unterliegt nicht der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

Der Änderungsbereich liegt nahe dem Zentrum von Wesseling und stellt sich derzeit als Freifläche innerhalb eines ansonsten weitgehend bebauten Gebietes dar. Bis zur Nutzungsaufgabe wurde die Fläche offensichtlich gärtnerisch genutzt. In den letzten beiden Jahrzehnten wurde im Umfeld der Fläche eine Gewerbe- und Einzelhandelsfläche entwickelt. Gebäude sind bis auf einen kleinen Geräteschuppen nicht vorhanden. An einigen Stellen wachsen rudimentär Brombeergebüsche. Bemerkenswert ist der erhaltene gebliebene Obst- und Nussbaumbestand, zu dem Birnbäume, Apfelbäume und Walnussbäume zählen.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

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

Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage und der Vorprägung durch einen nahversorgungsbezogenen Lebensmitteldiscounter als sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass in diesem Siedlungsbereich eine angemessene, flächendeckende Nahversorgungsausstattung derzeit fehlt. Die geplante Dimensionierung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist als angemessen und langfristig tragfähig zu bewerten.

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters an der Gotenstraße in Wesseling entstehen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Prognoseberechnungen zeigen, dass sowohl die Beurteilungspegel als auch die Maximalpegel die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Maximalpegel gemäß TA-Lärm einhalten und der Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters zwischen 06.00 und 22.00 Uhr im Einklang mit den Schallimmissionsschutzvorschriften erfolgt.

### 4.3 Erholung und Landschaftsbild

Der Planstandort befindet sich im baulichen Innenbereich der Stadt Wesseling. Die Freifläche ist umgeben von gewerblich und wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen. Die Fläche ist derzeit eingezäunt und nicht zugänglich.

Die Empfindlichkeit hinsichtlich der Überplanung der Freifläche im baulichen Innenbereich wird als „gering“ beurteilt, da diese weder der Erholung dient noch eine Rolle für das Landschafts- und Ortsbild einnimmt.

### 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt eingebettet in die umgebende bebauten Siedlungsstruktur südlich des Stadtzentrums von Wesseling in Rheinnähe. Das Gebiet ist als weitgehend geräumte

Gartenbrache mit aufkommender Ruderalvegetation mit einigen Neophyten zu kennzeichnen.

Es können insgesamt vier Biotoptypen eindeutig angesprochen werden. Der weitaus größte Teil besteht aus einer Gartenbrache mit wenigen, jungen oder keinen Gehölzen. Eine Obstwiese mit ca. 900 m<sup>2</sup> bestand aus alten Hochstämmen mit randlich neu angepflanzten niedrigstämmigen Obstbäumen.

Die Obstwiese wurde im Winterhalbjahr 2012/2013 (vor dem 1. März) bereits abgeräumt. Das Gleiche gilt für die Einzelbäume und Gehölze im Südosten in der Nähe zum Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn 2013) sind alle Biotoptypen vor der Baufeldräumung betrachtet worden. Die Baufeldräumung bzw. -vorbereitung wurde unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen durchgeführt.

Die weiteren Biotoptypen stellen sich als Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz dar. Vertiefende Informationen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan und der Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen.

Aus ökologischer Sicht werden die Flächen in der Struktur- und Artenvielfalt und der Maturität als geringwertig eingestuft. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“ wird eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erstellt und die Auswirkungen des Vorhabens sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden dargestellt.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert 2010), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante, Arten vom Neubau von Gebäuden für einen Lebensmittelvollsortimenter betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach VV-Artenschutz NRW (Stufe I) erarbeitet, die um stichprobenhafte Kartierungen für die Artengruppen Fledermäuse ergänzt wurde. Prüfprotokolle wurden nur für die tatsächlich nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angefertigt (vgl. Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Als Ergebnis der stichprobenhaften Geländebegehungen konnten mit Kleinem Abendsegler, Rauhaut- und Zwergfledermaus drei streng geschützte Säugetierarten mit Planungsrelevanz (MUNLV 2008) in geringen Abundanzen nachgewiesen werden. Die Rauhautfledermaus gilt in NRW als überwiegend durchziehende Fledermausart. Sie verliert bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahme marginale Teile eines Nahrungs-, möglicherweise auch Paarungsreviers auf dem Durchzug. Der Kleine Abendsegler konnte nur vorbeiziehend nachgewiesen werden, ob er die Untersuchungsfläche als Jagdrevier nutzt, konnte nicht ermittelt werden. Die Zwergfledermaus verliert bei Umsetzung der Baumaßnahme marginale Teile ihres Gesamtjagdreviers. Quartiere sind nicht betroffen.

Im Verlauf der durchgeführten Begehung konnten nur zwei Vogelarten, darunter keine streng geschützten oder mit Planungsrelevanz für NRW (MUNLV 2008), zufällig nachgewiesen werden. Von den für das MTB Brühl (5107) vom LANUV (LINFOS) gelisteten 57 planungsrelevanten Vogelarten, werden derzeit mit Sperber und Turmfalke nur zwei Arten erwartet. Diese wären bei ihrem tatsächlichen Vorkommen nur marginal vom Verlust kleiner Teile ihres Gesamtjagdrevers betroffen.

Amphibien und Libellen sind von der Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters nicht betroffen, da insbesondere keine Reproduktionsgewässer beseitigt werden. Für Reptilien, insbesondere für die für das MTB gelistete Zauneidechse, stehen zwar derzeit geeignete Habitate zur Verfügung, das Vorkommen ist aber nicht anzunehmen, da auf Grund der Nutzung der Fläche als Gärten, in Zusammenhang mit der Isolierung des Bereichs durch Gebäude und Straßen, eine Besiedlung kaum möglich war.

Die artenschutzrechtlichen Belange betreffen hauptsächlich jagende und durchfliegende Zwergfledermäuse. Diesen „Gebäudefledermäusen“ sollen im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Gebäudes, geeignete Tagesverstecke angeboten werden. Dies kann durch den Einbau von einigen Fledermaussteinen oder -fassadenquartieren in den Giebelwänden erfolgen.

Vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erscheinen derzeit für keine der nachgewiesenen oder als potenziell vorkommend eingeschätzten Arten als notwendig.

Weitere Informationen sind der Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Henf zu entnehmen.

## **4.5 Schutzgut Boden**

### **4.5.1 Natürlich gewachsene Böden, Versiegelung**

Die Fläche liegt, naturräumlich betrachtet, in der Kölner Bucht, innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der „Köln-Bonner-Rheinaue“. Der Boden wird gemäß dem Auskunftssystem BK 50 des Geologischen Dienstes NRW als Typischer Brauner Auenboden, vereinzelt Auengley-Brauner Auenboden, sandiger Lehm, meist karbonathaltig, vereinzelt sandig-toniger Lehm, meist karbonathaltig aus Auenablagerung (Holozän) über Kies, karbonathaltig zum Teil Sand, karbonathaltig aus Terrassenablagerung (Jungpleistozän) beschrieben.

Die im Rahmen des Geotechnischen Gutachtens erbohrte Schichtenfolge wird vereinfacht wie folgt beschrieben:

- bis ca. 0,3/0,4 m unter GOK belebter, humoser Oberboden (Mutterboden),
- bis ca. 1,7/4,9 m unter GOK bzw. bis zur max. Aufschlusstiefe von 3,0 m unter GOK Schluff, feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach tonig, Feinsand, mittelsandig, schluffig, z.T. tonig und Sand, stark schluffig, tonig, erdfeucht. Der Schluff weist eine steifplastische Konsistenz auf bzw. ist locker bis mitteldicht gelagert, die Sande weisen eine mitteldichte Lagerung auf.

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Gutachten wird nur zum Teil ausreichend tragfähiger Baugrund (steifplastische bzw. mitteldicht gelagerte Schluffe und Sande) angetroffen. Nach Freilegung der Baugrubensohle bzw. der Fundamentgruben oder auch während der Ausschachtungsarbeiten ist eine abschließende Baugrundbeurteilung erforderlich.

#### **4.5.2 Erdbebeneinwirkung**

Der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, sind folgende Angaben zu entnehmen:

Das Baugrundstück liegt in der Erdbebenzone 2, ist in die Baugrundklasse C (hauptsächlich gemischt- bis feinkörnige Lockergesteine in mindestens steifer Konsistenz) einzustufen und liegt in der Untergrundklasse T [Übergangsgebiet zwischen Gebieten der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken].

#### **4.5.3 Altlasten**

Im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten vor.

### **4.6 Schutzgut Wasser**

#### **4.6.1 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Grundwasser wurde bei den Bodenproben (31.10.2012) in den Bohrungen nicht angetroffen und ist auch nur nach anhaltenden Regenfällen als gestautetes Sicker- und Schichtwasser in bzw. über den gering durchlässigen Hochflutbildungen zu erwarten.

Das Gebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des potenziellen Hochwasserbereiches.

#### **4.7 Schutzgut Klima**

Der Änderungsbereich ist durch seine innerstädtische Lage gekennzeichnet. Kleinräumige Untersuchungen des Klimas liegen für Wesseling bzw. den Planbereich nicht vor.

Mit der vorliegenden Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet und der Individualverkehr im Vergleich zu bisherigen Nutzung erhöht. Im Weiteren wird die Immissionssituation durch die gewerbliche Nutzung / Einzelhandelsnutzung verändert.

Das regionale Klima wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst. Lokalklimatische Veränderungen können sich unter anderem durch die Temperaturerhöhung infolge der zusätzlichen Versiegelung sowie durch die Verringerung der Luftfeuchtigkeit ergeben. Die Flächenversiegelung führt ferner zum Verlust kaltluftproduzierender Flächen. Insgesamt sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten, zumal das Gebiet in der Innerortslage liegt.

#### **4.8 Schutzgut Landschaft**

Der Planstandort befindet sich im Innenbereich der Stadt Wesseling. Die Freifläche ist umgeben von vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Es handelt sich um eine Stadtlandschaft mit intensiver Nutzung, wie sie in der Verdichtungszone um die Städte Köln, Bonn und Düsseldorf häufig angetroffen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht zu erwarten.

#### **4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt südwestlich der römischen Limesstraße (heutige Bonnerstraße) und südöstlich der römischen Straße Wesseling zur Vicus Belgica bei Euskirchen (heute Bahnhofstraße). Im Knotenpunkt dieser Straße entwickelte sich im 1. Jahrhundert nach

Chr. eine Siedlung (vicus), in deren Umfeld, insbesondere entlang der römischen Ausfallstraßen, Gräberfelder angelegt wurden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich dieses Vicus, nahe der Limesstraße Richtung Bonn. Es ist daher davon auszugehen, dass sich im Plangebiet sowohl römische Siedlungsreste als auch Gräber erhalten haben. Indizien hierfür lieferte u.a. der Fund eines römischen Gräberfeldes an der Kelttenstraße, das nur ca. 70 m nördlich des Plangebietes im Jahr 2009 bei Erdarbeiten entdeckt wurde.

Da die Römer in der Regel entlang der Ausfallstraßen ihre Toten bestatteten, ist nicht auszuschließen, dass das Gräberfeld bis in das Plangebiet hineinreicht. Zur Klärung wurde von der Firma ArchaeoNet GbR, Bonn, Mai 2013 eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden im nordöstlichen Teil des überplanten Gebietes knapp 350 qm Fläche geöffnet und untersucht. In einem ca. 65 qm großen Teilbereich erfolgte die Anlage eines zweiten Planums, um eventuell von Hochflutlehm überdeckte Befunde zu erfassen. Es konnten keine siedlungsanzeigenden menschlichen Relikte (Gruben, Pfostengruben, Gräber o.ä.) beobachtet werden. Geborgen wurden lediglich umgelagerte Fundstücke (römische und vorgeschichtliche Scherben, vorgeschichtliche Silices und ein eiszeitlicher Knochen).

Auf Basis der nunmehr verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

**Fazit:**

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die dargestellten Beeinträchtigungen der Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser können durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

## **5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

### **5.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt**

#### **5.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Durch die Bautätigkeit im Gebiet werden die jetzt vorhandenen Biotoptypen nachhaltig verändert bzw. zerstört. Ein Großteil der Fläche wird durch den Bau des Lebensmittelvollsortimenters, die Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Auf den Restflächen wird eine Begrünung von geringem ökologischem Wert vorgenommen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt zu einem Verlust von brachgefallenen Gartenland- und Obstbaumbeständen. Der Vegetationsverlust wird bei der Eingriffsermittlung als unvermeidbar eingestuft.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt können wertgleich an anderer Stelle ausgeglichen (externe Ausgleichsfläche) werden.

#### **5.1.2 Boden**

Die geplante Nutzung bedingt die Überbauung und Versiegelung von bisherigen Freiflächen. Durch die Beanspruchung werden die Bodenfunktionen verändert bzw. in den überbauten und versiegelten Flächen gehen diese verloren.

#### **5.1.3 Wasser**

Die Reduzierung der Oberflächenversickerung durch Überbauung und Versiegelung ist bei Realisierung der Planung unvermeidbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes vermindert.

#### **5.1.4 Luft**

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem geringfügigen Verlust klimawirksamer Freiflächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt und von geringer Bedeutung.

#### **5.1.5 Kulturgüter**

Es sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.

## **6.0 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung / Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **6.1 Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)**

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 Schutzmaßnahmen festgesetzt:

### **6.2 Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Eine Minimierungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes besteht in der Anlage von Rasenflächen und Zierpflanzenrabatten durchsetzt mit einzelnen Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1.

Das im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelte verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Wesseling ausgeglichen.

Die Anlage und die Bestandspflege werden durch die Stadt Wesseling durchgeführt. Die Anlage und die Bestandspflege werden durch die Stadt Wesseling durchgeführt. Hierfür wird eine vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

### **6.3 Artenschutz**

Im Verlauf der stichprobenhaften Fledermauskartierung konnten im Bereich der zur Bebauung anstehenden Fläche (vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung) hauptsächlich junge und durchfliegende Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Diesen „Gebäude-

fledermäusen“ sollen im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Verkaufsgebäudes, geeignete Tagesverstecke angeboten werden.

#### **6.4 Wasser- und Bodenschutz**

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises notwendig. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

### **7.0 Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare, jedoch nicht erhebliche Umweltauswirkungen. Die unter Punkt 5 dargestellten Beeinträchtigungen der Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser können durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

### **8.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Umweltbericht greift auf vorliegende Behördeninformationen, erarbeitete Gutachten (landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Schallgutachten, Archäologische Prospektion) und auszuwertendes Kartenmaterial (z. B. Boden, Klima) zurück. Die Eingriffswirkungen konnten damit hinreichend eingeschätzt werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bestanden daher nicht.

#### **8.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert und nach Herstellung durch die Stadt Wesseling abgenommen und überwacht.

#### **8.2 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden zum IST-Zustand keine Änderungen erwartet.

### **9.0 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann eine sinnvolle Mobilisierung, Bebauung und Erschließung der bisher un bebauten Innenbereichsflächen an der Gotenstraße erfolgen. Als Entwicklungsstandort erfüllt der Projektstandort auch die im Wesseling Masterplan Einzelhandel aufgestellten Kriterien für einen Ergänzungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Der Planstandort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße und soll im Wesentlichen die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des östlichen Stadtbereichs von Wesseling-Mitte erfüllen.

Eine Alternativenbetrachtung erscheint aus Gründen der funktionalen Zuordnung weder notwendig noch sinnvoll.

## 10.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung des Umweltberichts

Mit der Bauleitplanung „Gotenstraße-Innenbereich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.450 qm geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 6.200 qm. Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein bisher unbeplanter bzw. unbebauter Innenbereich mit der Darstellung Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ überplant.

Das beabsichtigte Bauvorhaben ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, untersucht worden.

Als Ergebnis konnten mit Kleinem Abendsegler, Rauhaut- und Zwergfledermaus drei streng geschützte Säugetierarten mit Planungsrelevanz (MUNLV 2008) in geringen Häufigkeiten nachgewiesen werden. Die Rauhautfledermaus gilt in NRW als überwiegend durchziehende Fledermausart. Sie verliert bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahme marginale Teile eines Nahrungs-, möglicherweise auch Paarungsreviers auf dem Durchzug. Der Kleine Abendsegler konnte nur vorbeiziehend nachgewiesen werden, ob er die Untersuchungsfläche als Jagdrevier nutzt, konnte nicht ermittelt werden. Die Zwergfledermaus verliert bei Umsetzung der Baumaßnahme marginale Teile des Gesamtjagdreviers. Quartiere sind nicht betroffen.

Im Verlauf der durchgeführten Begehung konnten nur 2 Vogelarten darunter keine streng geschützten oder mit Planungsrelevanz für NRW (MUNLV 2008) zufällig nachgewiesen werden.

Den festgestellten „Gebäudefledermäusen“ werden im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Verkaufsbauwerkes, geeignete Tagesverstecke angeboten.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Minderungsmaßnahmen im Gebiet sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Bei Realisierung des Vorhabens werden die Immissionsrichtwerte gemäß den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm an der umgebenden Bestandsbebauung eingehalten bzw. unterschritten.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht, so entstehen trotz höherer Versiegelungsrate keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Sowohl den Belangen der Denkmalpflege als auch der Bodendenkmalpflege wird Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.