



Begründung

(Vorentwurf)

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hubertusstraße“

**Erstellt durch die Stadt Wesseling,
Fachbereich Stadtplanung,**

Stand: August 2013

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ beabsichtigt die Stadt Wesseling, der wachsenden Nachfrage nach kleineren gewerblich nutzbaren Grundstücken in der Größenordnung zwischen 800 und 3.000 m² nachzukommen. Das Gewerbegebiet soll auf ehemaligen, nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen des städtischen Friedhofs an der Hubertusstraße realisiert werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieses Gewerbegebietes und sichert die vorhandene Wohnbebauung an der Hubertusstraße unter Berücksichtigung immissionschutzrechtlicher Vorgaben.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Damit durch den Bebauungsplan Nr. 1/120 ein Gewerbegebiet auf den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen festgesetzt werden kann, muss der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling, dessen heutige Darstellungen einer solchen Gewerbegebietsentwicklung widersprechen, geändert werden. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ wird dem Entwicklungsgebot des BauGB entsprochen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/120.

2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet der 60. FNP-Änderung liegt im Ortsteil Wesseling zwischen der Autobahn A 555 und der nördlichen Hubertusstraße. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Mimar-Sinan-Camii-Moschee, im Westen an die Autobahn A 555 und zu erhaltende Friedhofserweiterungsflächen, im Süden an den Hauptweg des Friedhofes und im Osten an die Hubertusstraße bzw. an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Hubertusstraße Nr. 87 bis 103.

Verglichen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/120 ist das Plangebiet der 60. Flächennutzungsplan-Änderung geringfügig kleiner. Grund hierfür ist, dass durch den Bebauungsplan Nr. 1/120 eine vollständige Überplanung des bisher für diesen Bereich geltenden Bebauungsplans Nr. 1/46 aus dem Jahre 1972 vorgenommen werden soll. Im FNP entsprechen die Darstellungen für die relevanten Flächen im Nordwesten des Plangebiets bereits den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich (Wohnbaufläche, Anliegerstraße), so dass keine Änderungen erforderlich sind.

Mit Ausnahme des nördlichen Parkplatzes befinden sich alle im Geltungsbereich liegenden Flächen im Eigentum der Stadt Wesseling.

3. Beschreibung des Plangebietes im Bestand

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Nördlich des Plangebietes ist mit der Mimar-Sinan-Camii-Moschee eine kirchliche Nutzung zu finden, an die sich westlich und nördlich Lagerhallen, Gebäude und Lagerflächen des städtischen Betriebshofes anschließen. Östlich des Plangebietes verläuft die Huber-

tusstraße mit einer zumeist zweigeschossigen, vornehmlich aus den 1950er Jahren sowie um die Jahrtausendwende stammenden Wohnbebauung an der Westseite. Die gegenüberliegende Straßenseite der Hubertusstraße ist durch einen sehr dichten, mächtigen Gehölzbestand geprägt, der die dahinter liegenden, in einer Senke errichteten 7-12 geschossigen Wohnhäuser des Kastanienweges weitestgehend verdeckt. Im Süden des Plangebietes bilden kleinteilige Grünstrukturen den Anschluss an den bestehenden Friedhof an der Hubertusstraße.

Bei den innerhalb des Geltungsbereiches der 60. FNP-Änderung liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um Brachflächen. Auf lange Sicht als Erweiterungsflächen des Friedhofs gesichert, konnte sich hier im Laufe der Zeit ein dichter Bestand an Sträuchern und Gehölzen entwickeln. An der rasterartigen Parzellierung der Rasenflächen im südlichen Plangebiet hingegen lässt sich ablesen, dass dieser Bereich bereits für eine Nutzung als Bestattungsfäche vorbereitet worden ist.

Der im nördlichen Plangebiet vorhandene Privatparkplatz der Wesseling Chemieindustrie ist weitestgehend versiegelt. Lediglich in den Randbereichen des Parkplatzes finden sich rudimentäre Grünstrukturen.

4. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Vorgaben

Das Plangebiet der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teil des sog. „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB). Gewerbliche Nutzungen ohne großgewerbliches bzw. industrielles Störpotenzial sind mit der ASB-Festlegung der Landesplanung vereinbar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stellt den ehemals für die Friedhofserweiterung vorgesehenen Bereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Ein schmaler Streifen entlang der Autobahn A 555 weist im FNP eine Darstellung als „Landschaftsschutzgebiet“ (LSG) auf.

Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen trotz der aus den 1970er Jahren stammenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht. In der einschlägigen, aktuellen Fassung des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ ist das Plangebiet - ohne naturschutzrechtliche Festlegung - dem Siedlungsbereich zugeordnet.

5. Begründung der zeichnerischen Darstellungen

Gemäß der Systematik des § 1 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Bereich des geplanten Gewerbegebietes in der 60. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplanes als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Diese Darstellung erlaubt auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/120 die rechtverbindliche Festsetzung von Gewerbegebieten (Ge).

Der im nördlichen Plangebiet bestehende Parkplatz wird aufgrund seiner gewerblichen Nutzung in die Gewerbeflächendarstellung einbezogen.

Aus Pietätsgründen gegenüber den vorhandenen Friedhofsflächen werden die mit der FNP-Änderung geplanten gewerblichen Bauflächen durch die Darstellung von Grünflächen vom

Friedhofsgelände abgetrennt. Auch der vorhandenen Wohnbebauung an der Hubertusstraße dient eine Grünflächendarstellung als Puffer zum neuen Gewerbegebiet.

Nachträglich dargestellt in der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine unterirdisch verlaufende Pipeline nördlich des Wohnhauses Hubertusstraße 103 sowie die Begrenzung der 40 Meter breiten Anbauverbotszone der Autobahn A 555.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angeführten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange werden in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dargelegt.

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umwandlung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen an der Hubertusstraße in gewerbliche Bauflächen vorbereitet werden. Die Änderung des FNP ermöglicht eine rechtskonforme Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 aus dem übergeordneten Plan und somit die Festsetzung von Gewerbegebieten zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Grundstücken für Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe in Wesseling.

6.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Flächennutzungsplan-Änderung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Entsprechende gesetzliche Vorgaben mit Relevanz für die 60. FNP-Änderung „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ finden sich insbesondere im Baugesetzbuch und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende relevante Umweltschutzziele festgelegt:

- § Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- § Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB)
- § Sparsamer Umgang mit Grund und Boden („Bodenschutzklausel“, § 1a Abs. 2 BauGB)
- § Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts („Eingriffsregelung“, § 1a Abs. 3 BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz nennt folgendes Ziel:

- § Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zur Sicherung

- der biologischen Vielfalt,
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (vgl. § 1 BNatSchG).

Neben den Zielen zum Umweltschutz in Fachgesetzen sind Ziele in Fachplänen bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Als fachübergreifende Pläne seien hier der Regionalplan und der Flächennutzungsplan angeführt. Aussagen in weiteren Fachplänen, insbesondere im Landschaftsplan, sind Abschnitt 6.3.11 des Umweltberichts zu entnehmen.

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Umweltrelevante Ziele sind für das Plangebiet selbst oder für seine direkte Umgebung nicht vorgegeben. Erst in einer Entfernung von ca. 300 m beginnt mit dem westlich der Autobahn gelegenen städtischen Naherholungsgebiet „Entenfang“ der „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ mit Darstellungen zum „Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung“ die von einem „regionalen Grünzug“ überlagert werden.

Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der ehemals für die Friedhofserweiterung vorgesehene Bereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Ein schmaler Streifen entlang der Autobahn A 555 weist im FNP eine Darstellung als „Landschaftsschutzgebiet“ (LSG) auf.

6.3 Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung erfolgt anhand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angeführten Umweltbelange bzw. Schutzgüter. Zu diesen zählen

- § Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)
- § Schutzgut FFH- und Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) und Verträglichkeitsprüfung (§ 1 a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG)
- § Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)
- § Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)
- § Umweltbelang Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- § Umweltbelang Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

- § Umweltbelang Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen des Fachrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- § Umweltbelang Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)
- § Umweltbelang Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c und d BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)
- § Umweltbelang Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB)
(Status Quo, Nullprognose, Auswirkungen)

6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der brachflächenartigen Struktur der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen und der geringen Eingriffsintensität durch den Menschen in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass diese Flächen einigen Tier- und Pflanzenarten als Rückzugs- und Lebensraum dienen. Um genaue Aussagen zu vorhandenen Arten sowie zu den Auswirkungen der Planung treffen zu können, wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird auch darlegen, welche Maßnahmen vorgenommen werden können, um die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

6.3.2 Schutzgut Landschaft

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.3.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Braunerden aus Hochflutsand (Holozän) bzw. Flugsand (Holozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän). Der Boden ist kiesig, im tieferen Unterboden z.T. kalkhaltig und weist eine mittlere Ertragsfähigkeit als Ackerboden auf. Die Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe ist gering, gleiches gilt für die nutzbare Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist als hoch einzustufen. Für einen Teil des Plangebiets im Bereich der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen liegen keine Angaben zur Bodentypologie vor. Historische Unterlagen belegen, dass dieser Bereich in der Vergangenheit als Auskiesungsfläche genutzt worden ist. Nach Abschluss der Auskiesung in den 1930er Jahren dienten die beiden zurück gebliebenen Gruben ca. 30 Jahre lang als Badeanstalt bis sie in den 1960er Jahren - vermutlich mit Erdaushub und Bauschutt - verfüllt wurden. Um genauere Angaben zu der Verfüllung und zu ihrer Eignung als Baugrund für gewerbliche Nutzungen zu erhalten, ist ein Bodengutachten beauftragt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens und die daraus abgeleiteten Ansprüche für eine gewerbliche Nutzung werden im weiteren Verfahren in die Planung eingearbeitet.

6.3.4 Schutzgut Wasser

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.3.5 Schutzgut Luft und Klima

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.3.6 Schutzgut FFH- und Vogelschutzgebiete/ Verträglichkeitsprüfung

Im Geltungsbereich der 60. Flächennutzungsplanänderung sowie in der näheren Umgebung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung über die Auswirkung der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich/ infrastrukturelle Funktionen (Versorgung, Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen) von Bedeutung. *(Anm.: Für das Bauleitplanverfahren wird ein Lärmgutachten beauftragt. In dem Lärmgutachten werden sowohl die mit der gewerblichen Entwicklung verbundenen Immissionen als auch die Immissionen durch die Autobahn A 555 untersucht. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren)*

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Hinweise auf ein mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. Sollten bei Bauarbeiten dennoch archäologische Bodenfunde zu Tage treten, so ist die unverzügliche Benachrichtigung der zuständigen Behörden über einen diesbezüglichen Hinweis im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1/120 gesichert.

Bewohner der Hubertusstraße haben die Stadt Wesseling und die Presse darüber informiert, auf den an ihre Gärten angrenzenden ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen immer wieder menschliche Knochen zu finden. Die Knochen stammen aus Aushub, der auf den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen zwischengelagert wird, wenn ein altes Grab nach Ablauf der Belegungszeit für eine neue Bestattung vorbereitet wird. Normalerweise verbleiben alte Gebeine bei einer neuen Bestattung in der Grabsohle. Im Einzelfall jedoch kann es vorkommen, dass Knochen aus der Grabsohle entfernt und als Teil des Aushubs auf den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen zwischengelagert werden. Wird das neu belegte Grab anschließend wieder verfüllt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinere Knochen aus dem Aushub nicht wieder aufgenommen werden und auf der Erweiterungsfläche verbleiben.

Aus Pietätsgründen beabsichtigt die Stadt, die ehemalige Erweiterungsfläche des Friedhofs im Vorfeld einer Baureifmachung nach menschlichen Knochen abzusuchen und entsprechende Funde in angemessenem Rahmen dauerhaft auf dem benachbarten Friedhof beizusetzen.

6.3.9 Umweltbelang Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.3.10 Umweltbelang Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.3.11 Umweltbelang Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen des Fachrechts

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 8, Rheinterrassen, ordnet das Plangebiet dem Siedlungsbereich zu. Festlegungen zu Entwicklungszielen, zu besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft oder zu Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahmen enthält der Plan nicht.

6.3.12 Umweltbelang Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Für das Stadtgebiet Wesselings und somit auch für den Geltungsbereich der 60. FNP-Änderung sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten nach europäischen Vorgaben vorhanden.

6.3.13 Umweltbelang Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d) des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.3.14 Umweltbelang Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. *(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren)*

Die Umwidmungssperrklausel mit der Zielsetzung, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen, wird durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.6 Angewendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

(Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.)

6.7 Vorgesehene Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

(Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.)

6.8 Zusammenfassung

(Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.)