

Stadt Wesseling
Bebauungsplan Nr. 4/128
„Business- und Logistikpark Eichholz“

Begründung

§ 2a BauGB

- Vorentwurf –

Verfahrensstand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

Teil A: BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, PLANUNGSERFORDERNIS	3
2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG	4
2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.2 ERSCHLIEßUNG	6
2.3 NATUR UND LANDSCHAFT, ÖKOLOGISCHE AUSGANGSLAGE	8
3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE, FACHRECHTLICHE RESTRIKTIONEN	11
4. VERFAHREN	15
5. PLANUNG	16
5.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	16
5.2 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	17
5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
5.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	19
5.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	20
5.2.4 VERKEHRSFLÄCHE	20
5.2.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	21
5.2.6 GRÜNFLÄCHEN	21
5.2.7 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	21
5.2.8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	22
5.2.9 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
5.2.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
5.2.11 HINWEISE	22
5.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	23
5.3.1 SCHALLTECHNISCHE AUSWIRKUNGEN	23
5.3.2 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN.....	23
5.3.3 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	23
5.3.4 FLÄCHENBILANZ.....	24
5.3.5 UMSETZUNG DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHER VERTRAG, KOSTEN FÜR DIE STADT WESSELING	24

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Kurzcharakteristika des Bebauungsplans Nr. 4/128.....	5
Tabelle 2: Flächenermittlung für den Bebauungsplan Nr. 4/128 (ca.-Angaben, gerundet)	24

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan o. M., das Plangebiet ist rot umrandet	11
Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans Oktober 2016, o. M.	12
Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan Nr. 8 Rheinterrassen, o. M.....	14

A. **BEGRÜNDUNG**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Das geplante Vorhaben

Mit Schreiben vom 12.08.2016 hat die TransEuropean V (Wesseling) Limited die Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens beantragt.

Der Investor sieht vor, die für den Business- und Logistikpark geplanten Gebäude, Verkehrs- und Pflanzflächen selbst herzustellen und die Gewerbeeinheiten anschließend zu vermieten. Trotz dieses Vorhabenbezugs erfolgt die Bauleitplanung nicht in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB, sondern als gewöhnliche „Angebotsplanung“. Der Investor verpflichtet sich dabei zur Übernahme sämtlicher mit dem Verfahren verbundener Kosten (Planung, Gutachten, bauliche Realisierung). Hierzu, sowie zur Gewährleistung, dass der Gewerbepark gemäß der noch weiter abzustimmenden städtebaulichen Konzeption des Investors realisiert wird, werden im weiteren Verlauf vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Wesseling und der TransEuropean V (Wesseling) getroffen (Städtebaulicher Vertrag).

Der Investor beabsichtigt am südlichen Ortsrand der Stadt Wesseling die Errichtung eines großflächigen Business- und Logistikparks. Das Nutzungskonzept sieht eine Flächenaufteilung von kleinteiliger, straßenzugewandter Gewerbenutzung und großflächiger, straßenabgewandter Logistiknutzung vor. Für die insgesamt kleinteilige Nutzung sollen Gebäudeeinheiten zwischen ca. 1.250 m² und 3.600 m², für den innenliegenden Bereich der größeren Logistikhallen hingegen Gebäudeeinheiten zwischen ca. 5.300 – 10.600 m² Grundflächen entstehen. Den Gebäuden sind entsprechend Pkw-Stellplatzanlagen, Nebengebäude mit Technikzentralen, Sprinklertank und Anbauten und bei den Logistikhallen Anbauten mit Büronutzung sowie Rangierflächen für LKW vorgelagert.

Mindestens 800 Arbeitsplätze - zum Teil im Schichtdienst – sollen im Business- und Logistikpark geschaffen werden.

Durch die Festsetzung von gegliederten Gewerbegebieten im Bebauungsplan kann die planungsrechtliche Grundlage für die angeführten Gewerbe- und Logistiknutzungen geschaffen werden.

In das Plangebiet werden die westlich angrenzende Siebengebirgsstraße (L 192) sowie der Knotenpunkt Urfelder Straße / L 192 / L 190 einbezogen, um die Ertüchtigung der Infrastruktur planungsrechtlich vorzubereiten.

Gewerbe- und Industriestandort Eichholz

Seit 1995 ist es das Ziel der Stadt Wesseling, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Eichholz, weitere Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Urfelder Straße zu schaffen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1995 wurde diese Entwicklung eingeleitet und unter veränderten Rahmenbedingungen im Jahre 2002 mit der parallelen Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4/103 „Eichholz Süd“ fortgeführt. Die Entwicklung der Gewerbefläche konnte aufgrund der seinerzeit zurückgegangenen Gewerbeflächennachfrage nicht in Angriff genommen werden. Die Stadt Wesseling nimmt nun das Vorhaben des Investors zum Anlass, einen weiteren Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „Gewerbe-/Industriepark Eichholz - Süd“ zu verwirklichen.

Das Vorhaben fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein und steht im Einklang mit der vorgenannten Zielsetzung einer schrittweisen Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes.

Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Die Stadt Wesseling reagiert mit der Entwicklung eines Business- und Logistikparks auf die derzeit anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Wesseling und der Region. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung des „Business- und Logistikpark Eichholz“ geschaffen werden.

Die Planungsziele im Einzelnen:

- schrittweise Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Eichholz im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Wesseling,
- Gewerbeansiedlung auf dafür besonders geeigneten Flächen (verkehrsgünstige Lage, ausreichender Abstand zur Wohnbebauung, Nutzung bereits durch Verkehrslärm vorbelasteter Flächen, geringer Eingriff in Natur und Landschaft),
- bessere Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur,
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen, Ausweitung und langfristige Sicherung eines vielschichtigen Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet Wesseling.

2. Plangebiet und Umgebung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 26,34 ha große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Wesseling / Ortsteil Urfeld, südlich der Urfelder Straße:

- es bezieht den Knoten L 190 / Urfelder Str. / Siebengebirgsstraße (L 192) inkl. seiner Nebenanlagen mit ein,
- westlich anschließend zur geplanten Gewerbegebietsausweisung sowie ca. 65 m südwestlich darüber hinaus ist die L 192 Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs,
- im Süden und Südwesten ist das Plangebiet von konventionellen intensiv-landwirtschaftlichen Ackerflächen umgeben,
- nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Eichholz (B.-Plan Nr. 4/79, 07/1988) mit ca. 20 mittelständischen Unternehmensansiedlungen,
- unmittelbar östlich des Geltungsbereichs schließen die vorhabenbezogenen Bebauungspläne (VBP) Nr. 4/103.1 „Fruchthansa“ (08/2008) und Nr. 103.2 „nextpark Wesseling“ (04/2016) an, die logistische Nutzungen festsetzen. Das Betriebsgebäude „Fruchthansa“ ist bereits realisiert, im Bereich „nextpark“ erfolgt gegenwärtig die bauliche Umsetzung der Planung.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen.

Folgende Grundstücke befinden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Tabelle 1: Kurzcharakteristika des Bebauungsplans Nr. 4/128

Lage	Südlicher Ortsrand der Stadt Wesseling, Ortsteil Urfeld; südlich der Urfelder Straße (L 190), westlich der BAB A 555, östlich der Siebengebirgsstraße L 192
Größe	26,34 ha
Gemarkung	Urfeld
Flur	1 und 20
Flurstücksnummern¹	Flur 1: 183, 206 bis 210, 468, 470 bis 479, 487 Flur 20: 110, 149, 514
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Nutzflächen, einzelne Bestandshäuser, Teich, Gehölzstreifen
Wesentliche geplante Festsetzungen	Gewerbegebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Plangebiet

Die derzeitige Nutzung ist im Wesentlichen ein intensiv-landwirtschaftlich genutzter Acker, der von Wirtschaftswegen erschlossen wird. Im Nordwesten finden sich einige wenige Wohnhäuser und ein geschützter Teich. Dieser Bereich wird von großzügigen Gärten und Gehölzbeständen umgeben.

Der Business- und Logistikpark Eichholz liegt in direkter Umgebung zur BAB A 555, die nächste Auffahrtsmöglichkeit befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Die Entfernung zum nächstgelegenen Flughafen Köln/Bonn beträgt 12 km Luftlinie.

Parallel und randlich zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überregionale Versorgungsleitungen (Ferngasleitung Nr. 79 der Open Grid Europe GmbH / E.ON Ruhrgas AG, DN 800 mit Betriebskabel als LWL on KSR DN 50 in Kabelrohrschutzanlage, Blatt 246 - 249) verbunden mit einem 10 m breiten Schutzstreifen.

¹ Bzgl. der endgültigen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist zu beachten, dass die Planungen zur Verkehrsertüchtigung der L 192 sowie des Knotenpunktes L 190/192 aus dem Vorkonzept der Stadt Wesseling vom 14.10.2015 übernommen wurden. Mit zunehmendem Planfortschritt wird eine größere Detailschärfe erreicht, die zu Änderungen bzgl. der Ausdehnung der öffentlichen Straßenverkehrsplanung führen kann. Analog dazu verändert sich ggf. der räumliche Geltungsbereich.

Weitere Umgebung

Im Süden und Südwesten schließen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen wird die offene Agrarlandschaft durch den Park des „Schloss Eichholz“ begrenzt. Dort befindet sich die private Tagesklinik „Gezeiten Haus Schloss Eichholz“.

Südlich angrenzend, nahezu parallel zum Domhüllenweg, überspannt eine Hochspannungstrasse die Landschaft. In diesem Bereich verlaufen auch drei Hochspannungsfreileitungen der RWE Energie (110, 220, 380 KV). Südlich an das Plangebiet grenzt eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen. Gegenwärtig sind dort zwei ca. 130 m hohe Windenergieanlagen vorhanden.

Nördlich der Urfelder Straße befindet sich das Gewerbegebiet Eichholz, das an zwei Stellen an die Urfelder Straße angeschlossen ist (Widdiger Straße, Herseler Straße). Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen und vermarktet. Es haben sich ca. 20 mittelständische Unternehmen u.a. aus folgenden Branchen angesiedelt:

- Baugewerbe (Bedachungen, Baumaschinen, Schreinerei, Schlosserei, Heizung u. Sanitär),
- Kunststofftechnologie, Kunststoffvertrieb, Textilien,
- Maschinenbau und KFZ (Flurförderfahrzeuge, Reifen, Motorrad, Wohnmobile),
- diverse, z.B. Großhandel für Schumacher- u. Schuhbedarf, Rohrleitungsbau, Druckerei, Gebäudereinigung, Wasseraufbereitung, Energietechnik, Werbeagentur.

Als Besonderheit ist die aufbereitete archäologische Fundstelle „Villa Rustica“ an der Herseler Straße zu erwähnen (Keller und gesicherte Fundamentierung, Teilrekonstruktion).

Unmittelbar östlich der Autobahn BAB A 555 befinden sich das Vereinsgelände eines Schäferhundevereins (Vereinsheim, Trainingsgelände) sowie eine ehemalige Kiessandabgrabung mit ausgedehnten Brachen und Wasserflächen. Der Teich unmittelbar südlich der Urfelder Straße wird vom Angelsportverein Früh-Auf-Wesseling 1960 e.V. genutzt.

Nordöstlich des Plangebiets liegt das Neubaugebiet „Auf dem Radacker“, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4/77 A „Auf dem Radacker“ seit 2002 weitestgehend realisiert worden ist (Einfamilienhäuser).

2.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Urfelder Straße (Gemeindestraße, zwei Fahrtrichtungsspuren, ca. 7 m Fahrbahnbreite, 50 km/h, separater ca. 2,25 m breiter Rad-/Gehweg auf der Südseite, Straßenbeleuchtung). Die Urfelder Straße ist östlich der Herseler Straße in Richtung Urfeld für LKW gesperrt. Damit soll verhindert werden, dass LKW aus dem Gewerbegebiet Eichholz die in Teilen verkehrsberuhigte Ortslage Urfeld in Richtung L 300 befahren.

Das Plangebiet ist über die Urfelder Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, ohne dass dadurch Wohngebiete belastet werden. Die Haupteerschließung befindet sich im südwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs. Hier wird eine öffentliche Erschließungsstraße in das Gebiet führen.

Die Autobahnanschlussstelle (AS) Wesseling (BAB A 555) befindet sich ca. 700 m nordwestlich. Die vorhandenen Straßen und Einmündungen in Verbindung mit den unter Abschnitt 5.1 beschriebenen Verkehrsertüchtigungsmaßnahmen verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen projektbedingten Verkehr aufnehmen zu können.

Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Urfeld Akademie Eichholz“ der Linie 721 (Urfeld – Wesseling Stadtbahn). Die Haltestelle Urfeld der Stadtbahnlinie 16 liegt etwa 1,3 km östlich des Plangebietes und kann bequem auf sicheren Rad-/Gehwegen entlang der Urfelder Straße erreicht werden. Der östlich des Plangebietes gelegene asphaltierte Wirtschaftsweg ist als überregionaler Radweg im Rahmen der Regionale 2010 gekennzeichnet (Erlebnisroute Rheinland-schaft).

Stadttechnik, vorhandene Leitungstrassen

Das Plangebiet kann aus vorhandenen Versorgungsleitungen in der Urfelder Straße mit Wasser (DN 300, DN 500), elektrischer Energie und Gas (GVG, Erdgasleitung DN 250) versorgt werden. Weiter liegen im Einmündungsbereich Urfelder Straße/Herseler Straße Versorgungsleitungen der ish GmbH. Entlang der Urfelder Straße verlaufen Straßenbeleuchtungskabel (außerhalb des Geltungsbereichs).

Die Schmutzwasserentwässerung kann über Anschlüsse in der öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Geltungsbereichs sichergestellt werden. Von hier aus ist ebenfalls eine Trink- und Löschwasseranbindung denkbar.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen soll im Geltungsbereich erfolgen über Versickerungsmulden bzw. ggf. über Rigolen. Die Entwässerung der befestigten Verkehrsflächen ist über einen Übergabeschacht/Messschacht mit max. 44l/sec. im neu geschaffenen Knotenpunkt Urfelder Str./Widdiger Str./ Erschließungsstr. zulässig.

Im nördlichen Randbereich der Urfelder Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) liegt ein Abwasserkanal DN 1000 bzw. DN 2400 der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling, der das Mischwasser aus dem vorhandenen Gewerbegebiet Eichholz in östlicher Richtung, die Autobahn unterquerend Richtung Ortslage Urfeld und weiter zur Kläranlage Urfeld ableitet.

Parallel und randlich zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Versorgungstrassen der Open Grid Europe GmbH.

2.3 Natur und Landschaft, ökologische Ausgangslage

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft siehe Teil B, Umweltbericht

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird gegenwärtig hauptsächlich intensiv-landwirtschaftlich genutzt. Ferner befinden sich im Nordwesten einige wenige Wohnhäuser sowie ein geschützter Teich. Dieser Bereich wird von großzügigen Gärten und Gehölzbeständen umgeben. Innerhalb der großflächigen Ackerfläche findet sich im westlichen Bereich lediglich eine (als geschützter Landschaftsbestandteil geführte) Baumreihe im mittleren Baumholzstadium, die v. a. aus Eichen besteht.

Bis auf die Ackerfrüchte und kleinere Wiesenstreifen entlang der Wirtschaftswege ist das Gelände ansonsten praktisch vegetationsfrei. Die Böschung beidseits der Urfelder Straße (Großteils außerhalb des Geltungsbereichs) ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die straßenbegleitende Baumreihe an der südlichen Straßenseite ist als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ aufgeführt. Es handelt sich um Rosskastanien, die den Geltungsbereich entlang seiner Nordseite säumen. Auch in der Nähe des Knotenpunktes L 190/L 192/Urfelder Str. sind Bestandsbäume an der Geltungsbereichsgrenze vorhanden. Ein größerer Baumbestand findet sich entlang der östlichen Seite der L 192 / Siebengebirgsstraße auf der Grenze zum geplanten Gewerbegebiet.

Flächige Gehölzbestände sind im weiteren Umfeld des Plangebietes mit dem Wald um das Gut Eichholz – unmittelbar westlich des Plangebietes – vorhanden. Östlich liegt ferner, durch die 6-streifige Autobahn abgetrennt, ein ehemaliges Abgrabungsgelände, das als vielfältiger Lebensraum gelten kann (vgl. Abschnitt „Landschaftsplan“ in Kap.3).

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile

Die landwirtschaftlichen intensiv-genutzten Bereiche des Plangebietes liegen innerhalb des temporären Landschaftsschutzgebietes „Eichholz“. Es befinden sich „geschützte Landschaftsbestandteile“ (LB), eine Baumreihe südlich der Urfelder Str., eine Gehölzfläche westlich des Knotenpunktes L190/L192, ein Teich in der Nähe des Knotenpunktes L 190/L192/Urfelder Str. (LB 2.4-19) und ein lineares Feldgehölz (LB 2.4-21) innerhalb des Ackers im Südwesten in oder beim Plangebiet (vgl. Kap. 3 „Landschaftsplan“ incl. Abbildung 3).

Direkt westlich befindet sich das Gut Eichholz. Das durch eine Tagesklinik genutzte parkartige Gelände wird im FNP als Waldbereich und Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2.2-29) dargestellt.

Neben den geschützten Landschaftsbestandteilen und das temporäre Landschaftsschutzgebiet sind keine weiteren fachgesetzlich geschützten Gebiete festgesetzt. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind erst in großem Abstand zum Plangebiet am Rhein oder im Höhenzug der Ville ausgewiesen. Keine der Flächen im Umkreis von 500 m ist als bedeutsamer Lebensraum im Biotopkataster NW registriert. Ebenfalls kann sicher ausgeschlossen werden, dass geschützte Biotope im Sinne des § 62 LGNW im Plangebiet vorkommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Struktur des Plangebietes sowie der Vorbelastung durch die Autobahn ergeben sich keine Hinweise auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich (vgl. Umweltbericht zu diesem B.-Plan, Abschn. 2.2.4.1).

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die intensiv genutzten Ackerflächen, die leistungsfähigen Verkehrsstrassen und die großmaßstäblichen Bauten des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Eichholz geprägt. Weiter südlich befinden sich zudem Hochspannungsfreileitungen und Windkraftanlagen. Positive Elemente sind die prägenden raumbegrenzenden Gehölzbestände am Gut Eichholz und die Baumreihen entlang der umgebenden Straßen, sowie Feldgehölze und der Teich im westlichen Teil des Plangebietes. Die Wirkung des Areals wird durch die Feldgehölzhecke positiv beeinflusst.

Boden, Wasser

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um örtlich verbreitet vorkommende Braunerden bzw. Parabraunerden, z.T. pseudovergleyt. Diese Böden weisen eine meist hohe Ertragsfähigkeit und ebenso eine Empfindlichkeit gegenüber Bodendruck sowie eine Neigung zu Bodenverdichtungen und Staunässe auf. Die Böden lagern über Sanden und Kiesen der Niederterrasse, die sich durch eine hohe Durchlässigkeit auszeichnen. Nordöstlich der A 555, etwa 500 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie der UK Wesseling aus dem Jahre 1964 (Nr. 51080110).

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sollen Altlasten beprobt werden.

Als Oberflächengewässer befindet sich ein Teich im Plangebiet (siehe oben).

Das Grundwasser steht ca. 15 m unter Flur an. Die Fließrichtung ist bedingt durch die Lage zum Rhein und Grundwasserentnahmen nach Norden gerichtet. Das Plangebiet liegt abseits der Wasserschutzgebiete in der Rheinebene.

Klima/Luftschadstoffe

Die Bedeutung der Fläche für Klima und Lufthygiene ist allgemeiner Art. So trägt die Fläche keine Strukturen, die in besonderem Maße klimawirksam sind (z.B. größere Gehölzbestände) oder eine besondere Schutzfunktion haben. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit nächtlicher Kaltluftentstehung zu rechnen. Die nördlich und westlich angrenzenden Gehölzbestände entlang der Urfelder – und Siebengebirgsstraße, die Gehölzbestände im Nordwesten und die Baumreihe im Acker tragen zur Immissionsminderung und Frischluftproduktion bei. Beim geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um ein Freiflächenklimatop mit weitestgehend ungestörtem Tagesgang der Temperaturen und Feuchte, das windoffen ist und zur Frisch- und Kaltluftproduktion beiträgt.

Aufgrund der angrenzenden Autobahn liegt eine Belastung durch Luftschadstoffe und Lärm durch den Kfz-Verkehr vor. Belastungen von der nördlich bzw. westlich liegenden Urfelder – und Siebengebirgsstraße sind eher von untergeordneter Bedeutung.

Land- und Forstwirtschaft, Bodenschätze

Die vorhandenen Ackerflächen haben aufgrund der hochwertigen und ertragreichen Böden, der klimatisch begünstigten Lage und der Nähe zum Verbraucher eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft. Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen. Ein Abbau oberflächennaher Bodenschätze (z.B. Sand, Kies) hat im Plangebiet nicht stattgefunden und ist auch künftig nicht vorgesehen. Sogenannter „kleinräumiger Tagebau“ in Form von Materialentnahmegruben hat nach

Einschätzung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in der Vergangenheit auf dem Areal stattgefunden.

Baudenkmale, Bodendenkmale, Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder sonstigen erhaltenswerte Gebäude.

Im Stadtgebiet Wesseling ist grundsätzlich aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der fruchtbaren Böden an vielen Stellen mit vor- und frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. So befindet sich nördlich der Urfelder Straße außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs z.B. die aufbereitete Fundstelle „Villa Rustica“ (Keller und gesicherte Fundamentierung, Teilrekonstruktion). Bei dem unmittelbar südöstlich benachbarten Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ vorgenommenen qualifizierten archäologischen Prospektion traten verschiedene vorgeschichtliche (Keramikscherben, Feuerstein) sowie römische und mittelalterliche Funde zu Tage.

Der gesamte Bereich der Gewerbegebiete und der geplanten Erschließungsflächen gilt gemäß eines Plans des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege als archäologische Verdachtsfläche.

Die Häufigkeit von Fundstellen von Bodendenkmalen in der näheren Umgebung und der gesamten Region und die Großflächigkeit der Vorhabenfläche legen den Verdacht nahe, dass das Schutzgut Kulturgut von der Planungsumsetzung betroffen sein könnte.

Im weiteren Planverfahren ist daher in Abstimmung mit der o. g. Behörde eine archäologische Prospektion des Plangebiets vorzunehmen. Diese wissenschaftliche Untersuchung setzt vor dem Eingriff in das Bodendenkmal die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie eine Grabungserlaubnis (§ 13 DSchG NW) der Oberen Denkmalbehörde voraus. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Sondagen kann eine Aussage dazu getroffen werden, ob bzw. inwieweit die Bauleitplanung Belangen des Bodendenkmalschutzes entgegensteht und welche Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bodendenkmäler vorgesehen werden müssen.

3. Planungsrechtliche Ausgangslage, fachrechtliche Restriktionen

Regionalplan

Der Regionalplan (ehemals GEP – Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln (vom 21.05.2001) stellt großmaßstäblich die Grundsätze und Ziele für die regionale Raumentwicklung dar. In Abbildung 1 ist ersichtlich, dass das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) gekennzeichnet ist. Die ausgewiesenen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können. Gemäß Ziel 1, Abschnitt B, Unterpunkt B.3.1 des Regionalplans ist in Bereichen für die GIB die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

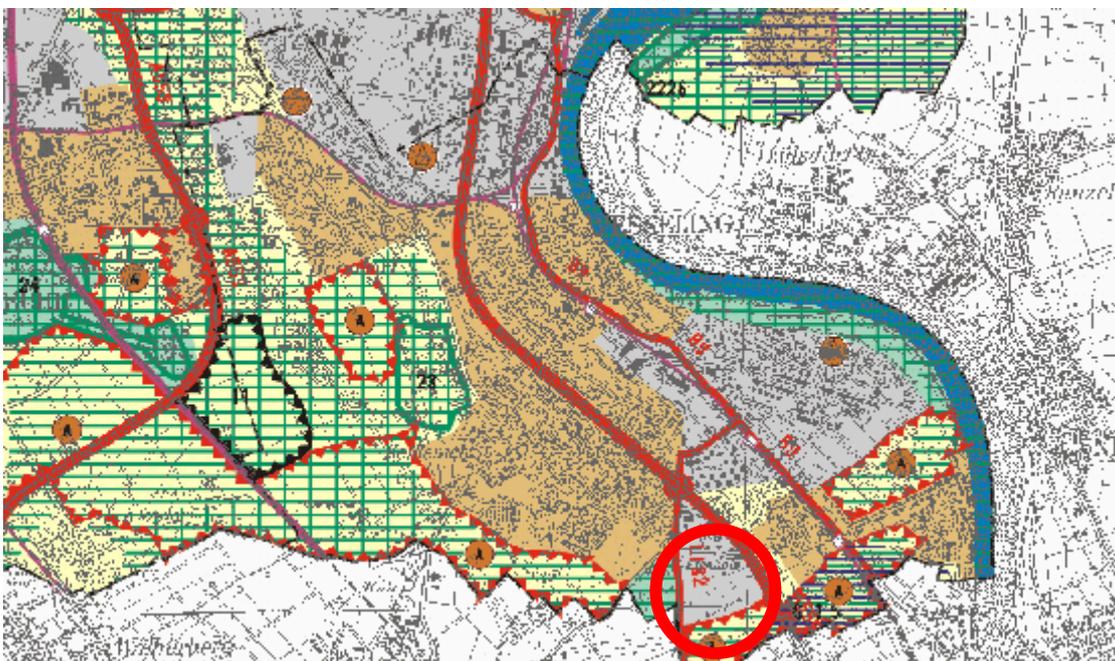


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan o. M., das Plangebiet ist rot umrandet

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan, siehe Abbildung 2, der Stadt Wesseling ist das Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, die mit einer Kennzeichnung als „Landschaftsschutzgebiet“ überlagert wird. Die Trasse der L 192 ist als „übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsflächen“ dargestellt.

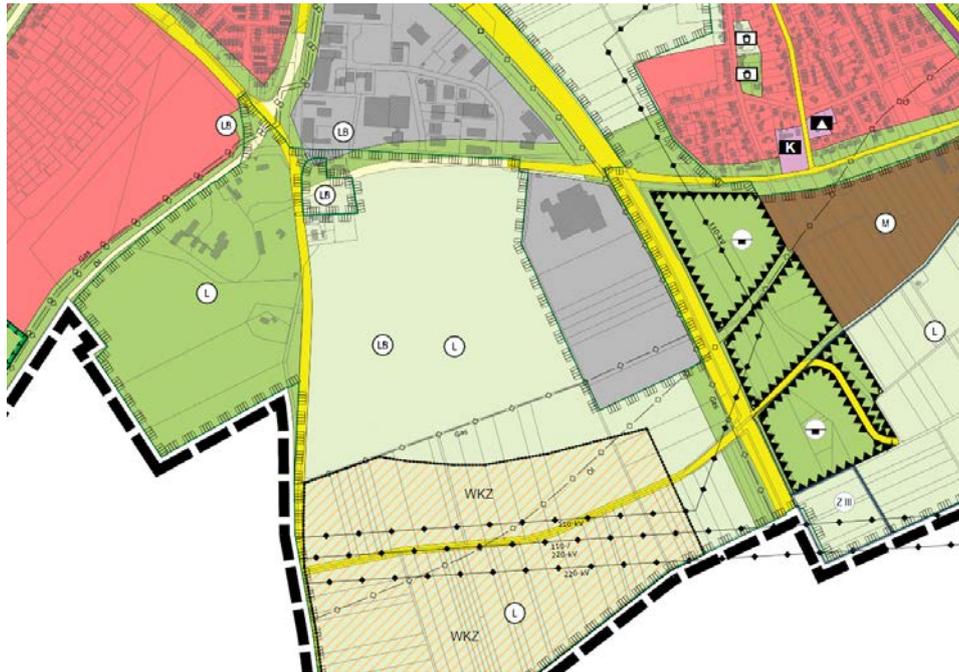


Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans Oktober 2016, o. M.

Derzeitiges Planungsrecht und Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Gewerbliche Bauvorhaben sind nicht mit den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar und somit nach geltendem Planungsrecht unzulässig. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ verfolgten Ziele widersprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Um dem angeführten Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan geändert (67. FNP-Änderung). Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Eine Ausnahme bilden die öffentlichen Verkehrsflächen der Urfelder Straße und der Siebengebirgsstraße (L 192), die nicht in den FNP-Änderungsbereich mit einbezogen wurden. Aufgrund der geringeren Detailschärfe dieses Planwerks sind die L 192 und der Knotenpunkt L 190/Urfelder Str./L 192 nicht Teil der FNP-Änderung. Die Trasse der L 192 als überörtliche Hauptverkehrsstraße ist in ihrer grundsätzlichen Linienführung bereits in der aktuellen Fassung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans enthalten, so dass in diesem Bereich keine Änderung erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 17.11.2016 ist die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Köln abgefragt worden (§ 34 LPlG NRW). In ihrer Stellungnahme vom 20.02.2017 bestätigt die Bezirksplanungsbehörde, dass gegen die 67. Änderung des Flächennutzungsplans aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Weiterer Abwägungs- und Begründungsbedarf gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird vom Dezernat 35 bezüglich der

geplanten Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Gewerbegebietsentwicklung geäußert. Auf die genannten Belange „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ wird ausführlich im Umweltbericht Kap. 1.4 eingegangen.

Angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes grenzen die rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne (VBP) Nr. 4/103.1 „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ (Rechtskraft: August 2008) und Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ (Rechtskraft: April 2016) an.

Der VBP „GE Fruchthansa“ setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gemüsegroßhandel, Dienstleistungen, Logistik“ mit einer GRZ von 0,65 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 68,00 m ü NHN fest. Gegenstand des VBP „nextpark“ ist ein gegliedertes Gewerbegebiet mit den Zweckbestimmungen „nextpark Wesseling“ (GE1) und (Erweiterung) „Fruchthansa“ (GE 2). Festgesetzt sind eine GRZ von 0,8 (nextpark) bzw. 0,65 (Fruchthansa) und eine maximale Gebäudehöhe von 71,5 m, 74,5 m (nextpark) bzw. 69,0 m ü NHN (Fruchthansa).

Unmittelbar nördlich der Urfelder Straße schließt sich der Geltungsbereich des seit Juli 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/79 „BAB, Urfelder Straße, Siebengebirgsstraße“ an. Der Bebauungsplan setzt nördlich des Plangebietes ein „Gewerbegebiet Zone 2“ fest, in dem Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I (1.500 m) – VI (200 m) der Abstandsliste NRW vom 9.7.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die baulichen Anlagen dürfen bis zu drei Vollgeschosse aufweisen, die GRZ ist mit 0,8, die GFZ mit 2,0 festgesetzt.

Ca. 800 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/77 A „Auf dem Radacker“ (November 2002 In Kraft getreten). Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde die bestehende „Waldsiedlung“ mit ca. 34 freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern im Westen abgerundet. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA), die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt (GRZ = 0,4, offene Bauweise).

Landschaftsplan

Das Plangebiet im verbindlichen Landschaftsplan Nr. 8 "Rheinterrassen" enthält die Festsetzung von zwei geschützten Landschaftsbestandteilen (LB 2.4-19 und 2.4-21) gemäß § 23 LG NW.

Für den Teich (geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4-19) ganz im Nordwesten mit natürlicher Vegetationsentwicklung und einer Größe von 0,9 ha wird als Schutzzweck „(...) die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 23 a LG), insbesondere zur Erhaltung der Wasserfläche und der natürlichen Ufervegetation, die im intensiv genutzten Umfeld wichtige Lebensräume für die Flora und Fauna darstellt“ genannt. Die Baumreihe im Südwesten des Plangebiets (LB 2.4 – 21) wird als Feldgehölz eingestuft und „(...) dient der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 23 a LG), insbesondere zur Erhaltung seiner ökologischen Funktionen und als wichtiger Lebensraum für die Fauna in der strukturarmen Agrarlandschaft des Umfeldes.“ Es handelt sich v. a. um Eichen im Baumholzstadium.

Große Teile des Plangebiets liegen ferner innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-29 „Eichholz“ (gemäß Nr. 2.2.29 des Landschaftsplanes Nr. 8 des Rhein-Erft-Kreises). Das Landschaftsschutzgebiet entfaltet in diesem Bereich lediglich temporäre Wirkung und tritt automatisch außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan mit entgegenstehenden Festsetzungen rechtskräftig wird.

Die Festsetzung der Baumreihe 5.2-200 südlich der Urfelder Straße zwischen Gut Eichholz und der BAB A 555 (direkt nördlich der Geltungsbereichsgrenze) dient der Anreicherung der Gliederung der Landschaft. Hier stocken Rosskastanien-Althölzer.

Bei der Gehölzfläche westlich des Knotenpunktes L190/Urfelder Str./ L192 handelt es sich um geschützte alte Straßenbäume, die noch als Reste einer ehemaligen Allee zu erkennen sind (LB 2.4-20). Ob diese den Planbereich tangieren oder anderweitig von der Planung betroffen sein könnten wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Im Plangebiet befinden sich lt. Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW keine schutzwürdigen Biotope.

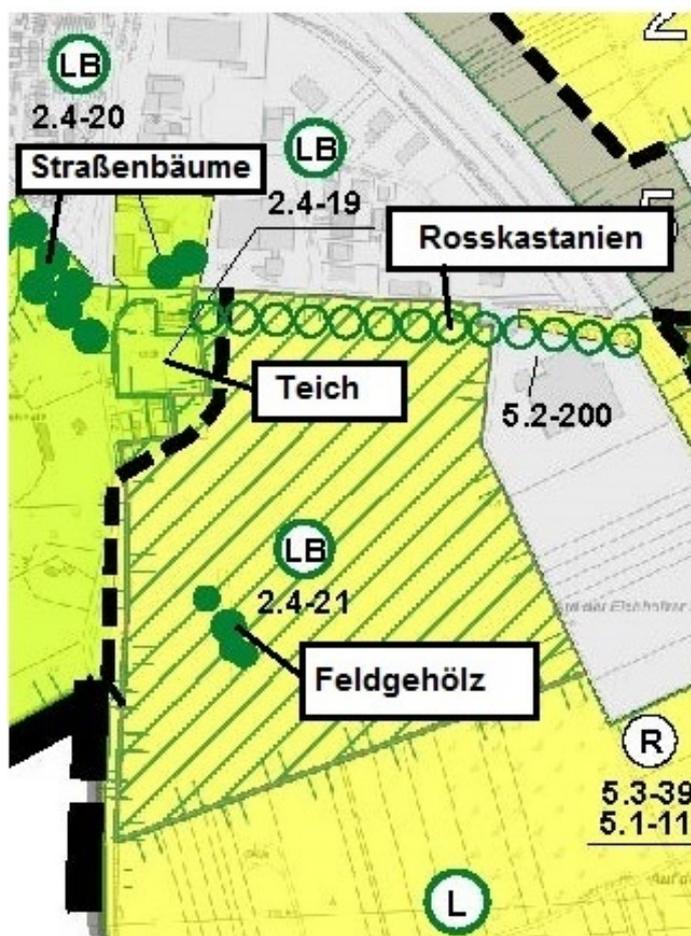


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan Nr. 8 Rheinterrassen, o. M.

4. Verfahren

Am 13.09.2016 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Ziel: v. a. Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes für kleinteiliges Gewerbe und Logistikbetriebe sowie Verkehrsertüchtigung der L 192 inkl. Knotenpunkt L 190/L192/Urfelder Str.)

Um auf die inzwischen sehr hohe Nachfragen nach Gewerbeimmobilien in Wesseling reagieren zu können wurde dem Antrag der TransEuropean V (Wesseling) Limited vom 12.08.2016 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

Da sich der vorgenannte Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ableiten lässt, wurde in der gleichen Sitzung die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (Ziel: Änderung „landwirtschaftliche Fläche“ in „gewerbliche Baufläche“). Somit laufen beide Verfahren im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung der o. g. Pläne wurde am 26.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling öffentlich bekanntgegeben.

Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB an.

5. Planung

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst die Gewerbegebiete GE 1 – 6 sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen der Siebengebirgsstraße (L 192) westlich des Gewerbegebietes und südwestlich ca. 65 m darüber hinaus, den Knotenpunkt L 190/Urfelder Str./L192 sowie eine geplante öffentliche Erschließungsstraße im südlichen Randbereich. Details zur Erschließung, den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Gewährleistung der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption regelt der zwischen der Stadt Wesseling und dem Investor bis zum Satzungsbeschluss zu schließende städtebauliche Vertrag.

Geplante Baustrukturen und Nutzung

Der Investor plant die Errichtung von insgesamt 19 Gewerbe- und Logistikhallen mit Bruttogeschoßflächen von ca. 1.200 bis 3.600 m² mit einer Höhe von 8,6 m bzw. 10,0 m und die Logistikhallen von ca. 5.300 bis 10.600 m² mit einer Höhe von 12,4 bis 14,4 m. Entlang der vorhandenen Straßen im Norden und Westen sind die kleineren Betriebsgebäude zur Nutzung durch lokales Gewerbe mit repräsentativen Fassaden angeordnet. Allen Gebäuden ist eine angemessen dimensionierte Pkw-Stellplatzanlage in direkter Nähe zugeordnet. Allen Logistikhallen zugeordnet sind – an der innenliegenden Gebäudeseite – großzügig bemessene Flächen für den Warenein- und -ausgang, eine davor befindliche Lkw-Rangierfläche und eine Aufstellfläche für Lkws (eine Ausnahme bildet die südwestlich angeordnete Logistikhalle). Überdies sind an dieser Gebäudeseite ein Anbau für Büronutzungen sowie freistehend jeweils eine Technikzentrale mit Sprinklertank möglich und geplant.

In dem kleinflächig gegliederten Gewerbegebiet sollen die Gebäude rasterartig angeordnet werden und bilden im regelmäßigen Abstand Sichtlinien durch das Gebiet. Die Gebäudetypen nehmen die Kubatur der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft im Norden auf und stellen mit einer Höhenstaffelung einen gemäßigten Übergang zu den größeren Gebäuden im Süden und Osten mit Höhen von 8,6, 10,0, 12,4 bis 14,4 m her. Großzügige Eingrünungen mit Rasen- und Gehölzflächen gliedern das Plangebiet. Weitere Grünelemente bilden die randlich geplanten Versickerungsmulden, in denen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen versickert werden soll.

Die Grundstückseinheiten verfügen über großzügige Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie auf den Bedarf zugeschnittene Anlieferungsbereiche.

Nähere Einzelheiten sind im städtebaulichen Konzept (Plan 1.00 N) ersichtlich.

Innere und äußere Verkehrserschließung

Der Business- und Logistikpark Eichholz soll ausschließlich aus südwestlicher Richtung von der Landesstraße L 192 (Siebengebirgsstraße) insbesondere für den stärker frequentierenden Logistikverkehr erschlossen werden. Die Zu- und Abfahrt befindet sich auf Höhe eines heutigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges und bedient neben den Logistikhallen auch den Großteil der kleineren Gewerbeeinheiten.

Eine weitere Zu- und Abfahrt erschließt nur die straßenzugewandten kleinteiligen Gewerbebetriebe im Norden an der Urfelder Straße. Diese Anbindung liegt direkt gegenüber der Widdiger Straße (vgl. städtebauliches Konzept, 1.00 N).

Eine bauliche Optimierung der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld ist erforderlich, da bereits mit der heutigen Verkehrsbelastung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (KP) L 192/L 190/Urfelder Str. erreicht bzw. überschritten wird. Im Einzelnen ist neben dem Ausbau des KPs eine Spuraddition an der L 192 südlich des KP bis zur Ein- und Ausfahrt zur geplanten öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes vorgesehen. Die mittlere Fahrbahn der L 192 wird dabei zu einem Linksabbieger zum GE-Gebiet. Von der anschließenden öffentlichen Erschließungsstraße sind Zu- und Abfahrten mit privaten Stichstraßen zu den Logistikhallen und Gewerbebetrieben bzw. Fahrgassen der Stellplatzanlagen vorgesehen. Auf diese Weise kann ausreichend Stau- und Bewegungsraum für Spitzenzeiten bereitgestellt werden.

Eine Verbindung zwischen den Ein- und Ausfahrten der Urfelder Str. und der L 192 besteht nicht. Die Trennung der internen Verkehrsströme dient dazu, die nur als Gemeindestraße ausgebaute Urfelder Str. nicht mit dem Logistikverkehr zu belasten.

Für Fußgänger und Radfahrer werden entlang der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße sowie vor allem entlang der internen Erschließungsstraßen separate Wege angelegt sowie Anbindungen zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Infrastruktur geschaffen, um eine schnelle und sichere Erschließung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

In einem derzeit in Arbeit befindlichen Verkehrsgutachten wird die oben beschriebene Verkehrskonzeption des Business- und Logistikparks Eichholz durch einen Fachgutachter überprüft und für das weitere Verfahren konkretisiert.

Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Der geschätzte Grundwasserflurabstand beträgt ≥ 8 m und ca. 2 bis 4 m unter Gelände bei den anstehenden gut durchlässigen Sanden/Kiesen (kf-Werte 1×10^{-5} - Bodengruppe n. DIN 18196 SE/SU/4 $\times 10^{-4}$ m/s Bodengruppe GI). Gemäß „Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser“ liegen demnach gute bis sehr gute Randbedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Siehe hierzu auch Kap. 2.2 „Stadttechnik, vorhandene Leitungstrassen“.

5.2 Begründung der Planinhalte

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 & 8 BauNVO)

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten (GE) sind Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Da es einerseits keine direkte Verkehrsanbindung für eine Tankstelle gibt und andererseits mit der Zulassung dieser Nutzung voraussichtlich erhebliche Lärmbelastungen an den umliegenden Immissionsorten (hauptsächlich nachts) zu erwarten wären, werden Tankstellen zum derzeitigen Verfahrensstadium ausgeschlossen. Eine abschließende Einschätzung zur Zulässigkeit dieser Nutzung wird erst nach Vorliegen des Lärmgutachtens möglich sein.

Der festgesetzte Ausschluss von Wohnnutzungen in GE 1 -5 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 BauNVO vermeidet Nutzungskonflikte, die bei einer Verzahnung von Wohnen und Gewerbe zu

befürchten wären. Damit würde die Eignung des Plangebietes als Gewerbe- und Logistikstandort in Frage gestellt. Eine Ausnahme bildet die Bestandsbebauung in GE 6. Hier bleibt die bisherige Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebungsbereich ausgeschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling verfolgt die Strategie, Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten lediglich dann zuzulassen, wenn bereits eine Vorprägung durch vorhandene Vergnügungsstätten oder andere gewerbliche Nutzungen besteht, die in der Lage sind, höhere Miet- bzw. Bodenpreise zu zahlen (z.B. Einzelhandel, Systemgastronomie etc.). Vorprägungen der genannten Art sind insbesondere in den Gewerbegebieten Herseler Straße (nördlich des Plangebiets) und Brühler-/ Rodenkirchener Straße auszumachen. Andere Gewerbegebiete sollen von Vergnügungsstätten freigehalten werden, um eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges in durch Produktion und Lagerhaltung geprägten Gewerbe- und Industriegebieten zu vermeiden und um Verdrängungseffekte auszuschließen.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 5 wird Einzelhandel gem. § 1 Abs. 9 BauNVO aufgrund der geplanten großflächigen Nutzung nicht zulässig sein.

Als Ausnahme vom § 1 Abs. 9 BauNVO gestützten Einzelhandelsausschluss wird hier Einzelhandel für die kleinteiligen Gewerbegebiete GE 2 – 4 und 6 mit Begrenzung auf maximal 300 m² Verkaufsfläche unter Festsetzung nicht-zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der Wesselingener Sortimentsliste (2007) festgesetzt. Diese dient der Selbstvermarktung der in den Gebieten ansässigen Gewerbebetriebe aller Art und darf lediglich einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen.

Eine Ausnahme von dem auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützten Einzelhandelsausschluss ist städtebaulich gerechtfertigt, weil es sich bei den angebotenen Waren regelmäßig nur um ein begrenztes Angebot handeln soll. Dieses ist dadurch gekennzeichnet, dass es nur von einem bestimmten Hersteller – den Gewerbebetrieben aller Art, denen eine Verkaufsstelle angegliedert ist – stammen darf. Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen solcher begrenzter Angebote auf die durch den Einzelhandelsausschluss zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche ist jedenfalls dann regelmäßig ausgeschlossen, wenn das Angebot begrenzt ist.

Entsprechend der getroffenen Festsetzung sind diejenigen mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb aller Art – mithin Nebeneinrichtungen der in den Gewerbegebieten typischen Gewerbebetriebe – ausnahmsweise zulässig, denen die Gelegenheit gegeben werden soll, ihre Produkte auch unmittelbar an den Endverbraucher zu verkaufen.

Die Sonderregelung ist damit geeignet, das Plangebiet als Standort für Gewerbebetriebe aller Art zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem untergeordnetem Umfang eigene Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten. Die Festsetzung unterstützt damit die Ansiedlung und wirtschaftliche Führung eines Gewerbebetriebs und unterstützt damit auch das Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen im Plangebiet. Die Größenbegrenzung von 300 m² Verkaufsfläche für die Verkaufsstellen dient hierbei der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene textliche Festsetzung zum Störfallrecht trägt dem Ziel der Stadt Wesseling Rechnung, keine neuen gewerblichen oder industriellen Standorte mit Betriebsbereichen nach der StörfallVO zu entwickeln. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die aufgrund der vorhandenen Seveso-Problematik bereits stark eingeschränkte Stadtentwicklung – hierzu zählt insbesondere auch die Nachverdichtung und Innenentwicklung - nicht weiter erschwert wird. Darüber hinaus dient der Ausschluss von neuen „Störfallanlagen“ dem Ziel, das in Wesseling bestehende Gesamtrisiko für einen „Dennoch-Störfall“ nicht zu erhöhen.

Die zahlreichen im Stadtgebiet vorhandenen Standorte mit Störfallanlagen bieten in Anbetracht der überschaubaren Stadtgröße ausreichend Raum für diese Nutzungsart. Eine unangemessene Beschränkung des Eigentums ist durch den Ausschluss der genannten Anlagen nicht zu erwarten.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 –19 BauNVO)

Höhenfestsetzungen

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei werden ausgehend von den straßen- und siedlungszugewandten Gewerbegebieten 2, 4 und 6 die zulässigen Höhen der nördlichen Bestandsgebäude aufgenommen. Dort darf sich die Oberkante (OK) der Gebäude gemäß Bebauungsplan Nr. 4/79 maximal auf 66,0 m über Normalhöhennull (NHN) befinden. Die größeren Gebäude im Gebietsinneren des Business- und Logistikparks Eichholz erreichen schrittweise vom noch randlich liegenden GE 3, für das eine OK maximal bei 67,5 m über NHN festgesetzt wurde, über das siedlungsabgewandte GE 5 mit einer OK max. bei 69,5 m über NHN den Bereich des großflächigen GE 1, wo eine maximale OK von 71,5 m über NHN festgesetzt wurde.

Für GE 6 wurde eine OK max. von ebenfalls 66,0 m ü NHN festgesetzt. Aufgrund seiner Bestandsgebäude bildet es künftig eine Unterbrechung zwischen den geplanten höheren und großflächigeren Gewerbebauten. Die festgesetzte OK max. soll eine spätere Entwicklung der Bestandsgebäude ermöglichen und sich der Höheneinteilung des umgebenden Gewerbegebietes angleichen. Die vorgenommenen Höheneinteilungen orientieren sich im Übrigen an den Höhenfestsetzungen der benachbarten VBPs. In dem direkt an die L 190 grenzenden VBP Nr. 103.1 „Fruchthansa“ ist eine OK max. von 68,0 m ü NHN zulässig. Im VBP Nr. 103.2 „nextpark Wesseling“ wurde von Nord nach Süd eine Einteilung von 69,5 m - 71,5 m - 74,5 m ü NHN festgesetzt. Die geplanten GE 1 – 6 nehmen somit die um Umfeld vorhandenen Bestandshöhen auf bzw. bewegen sich im Rahmen dessen, was hier planungsrechtlich zulässig ist.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftkammine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen u. s. w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 10 % der gesamten Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf somit durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden. Diese Festsetzung eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrt, etc.). Daneben soll durch diese Festsetzung gezielt die Anordnung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern ermöglicht werden, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

Grundflächenzahl

Für die Gewerbegebiete 1 – 6 wird die Festsetzung der GRZ = 0,8 gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO getroffen. Dies ermöglicht eine maximale ökonomische Ausnutzung und sichert dadurch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Hier können kompakt, aber dennoch ästhetisch ansprechend und städtebaulich sinnvoll die Flächenressourcen ausgeschöpft werden. Die negativen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer großflächigen Versiegelung verbunden sind, werden durch die Festsetzung umfangreicher Pflanzgebote und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksgrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der für die private Erschließung benötigten Flächen bilden die Baufelder das geplante städtebauliche Konzept ab. Dabei wurden die Baugrenzen so großzügig gewählt, dass insbesondere die baulichen Erweiterungen (Büro) an den Gebäuden sowie die geplanten freistehende Technikzentralen und der Sprinklertanks innerhalb der Baugrenzen miteinbezogen wurden.

Die durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung mit ihrer Schutzzone wurde berücksichtigt; sie verläuft am südlichen Rand der Gewerbegebiete, außerhalb der Baugrenzen.

5.2.4 Verkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aufgrund der derzeit vorliegenden Erschließungsplanung gemäß der städtebaulichen Konzeptstudie (Plan 1.00 N). Für Einzelheiten wird auf den Abschnitt 5.1 , Unterpunkt „Innere und äußere Verkehrserschließung“ verwiesen.

Als öffentliche Verkehrsfläche wurden die L 192, der großzügig gem. dem vorgenannten Vorkonzept umgrenzte KP L 190 /Urfelder Str./ L 192 sowie eine geplante Haupteerschließungsstraße am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt. Diese Straße wurde an ihrem zu- und abfahrtsfreien Rand mit Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB begrenzt.

5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Parallel und randlich zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Versorgungstrassen der Open Grid Europe GmbH. Diese weisen einen Schutzstreifen von beidseitig 5 m Breite auf. Für den innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufenden Anteil dieses Schutzstreifens wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt.

Innerhalb des vorgenannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist zudem das Pflanzgebot Pf 2 festgesetzt. Damit es zu keiner Beschädigung der Versorgungstrasse kommt, umfasst die zugehörige Pflanzliste für den Bereich ausschließlich flachwurzelnnde Pflanzen.

5.2.6 Grünflächen

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG gegeben, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken bzw. auszugleichen sind. Die Eingriffsfolgen können durch Maßnahmen im Plangebiet allein nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden externe Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen, die Pflanzgebote 1 und 2 sowie die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, dienen der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung, der Verbesserung des Arbeitsumfeldes und der Einfügung des geplanten Gewerbegebietes in die umgebende Kulturlandschaft. Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes wird westlich entlang der Siebengebirgsstraße ein 5 m breiter Gehölzstreifen bestehend aus Neuanpflanzungen und Bestandsbäumen als Ersatz für das überplante geschützte Feldgehölz festgesetzt. Die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der geplanten Versiegelung einhergehen, werden dadurch teilweise ausgeglichen. Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet des benachbarten Schlossparks erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist. Die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen die entsprechenden Vorgaben der Versorgungsträger und dienen durch das Freihalten dieses Bereichs von Bebauung somit auch dem Schutz der sich im Plangebiet befindlichen Leitungstrasse inklusive des Schutzstreifens.

5.2.7 Regenwasserbewirtschaftung

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone bzw. über Rohrrigolen vermeidet negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, die regelmäßig mit einer großflächigen Versiegelung einhergehen, soweit nicht auf Grund der Belastung eine Ableitung in das Kanalisationsnetz der Stadt Wesseling erfolgen muss.

Daneben dient die Festsetzung der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und trägt zum Hochwasserschutz bei.

5.2.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung ist beauftragt und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und ergänzt.

5.2.9 Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschriften

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- **Einfriedungen**

Um den künftigen Mietern des Business- und Logistikparks die Möglichkeit einzuräumen, ihr Betriebsgelände vor unerlaubten Zugriffen zu schützen und trotzdem eine einheitliche Gestaltung, v.a. entlang der Privaterschließung zu erhalten, enthält der B-Plan eine Festsetzung zu Einfriedungen. Zulässig sind lediglich grüne oder graue Maschendraht- bzw. Stabstahlzäune bis zu einer Höhe von 2 m.

5.2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Schutz der Leitungstrasse

Die für die Leitungstrasse dargestellten Anweisungen – als Übernahme aus dem unmittelbar benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ – zum Schutz der durch die räumlichen Geltungsbereiche des VBP 4/103.2 und B.-Plan Nr. 4/128 verlaufenden Versorgungsleitung, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.2.11 Hinweise

5.2.11.1 *Kampfmittel*

Gem. der Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 02.02.2017 ist eine Überprüfung des Plangebietes nicht erforderlich, da Luftbilder und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Es wird angemerkt, dass, sofern Kampfmittel gefunden werden, die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen sind.

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

5.2.11.2 *Lärm- und Luftschadstoffvorbelastung*

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der A 555 sowie durch davon ausgehende Luftschadstoffe vorbelastet.

Hauptemittent der lokalen Luftschadstoff- sowie Lärmbelastung ist die Bundesautobahn A 555. Diese stellt eine erhebliche Vorbelastung dar.

5.2.11.3 *Erdbebenzone*

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten sind die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4149 (April 2005) zu ergreifen.

5.2.11.4 Einsichtnahme Unterlagen

Wird zu späterem Zeitpunkt ergänzt.

5.2.11.5 Bodendenkmalpflege/Bodenfunde

Die Existenz von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Plangebietes ist möglich und wahrscheinlich (vgl. Abschnitt „Baudenkmale, Bodendenkmale, Archäologie“). Nach §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-0, unverzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Bodendenkmal und Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten.

5.3 Städtebauliche Auswirkungen

5.3.1 Schalltechnische Auswirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Bei Vorliegen der verkehrstechnischen Untersuchung werden die Ergebnisse eingepflegt. Diese untersucht, wie die andienenden Straßen, insbesondere die durch das Vorhaben am stärksten frequentierte Siebengebirgsstraße (L 192) und der Knotenpunkt L 190 / L 192 / Urfelder Str., ausgebaut werden müssen, um eine gute Verkehrsqualität erreichen zu können. Für diese Schritte sind u. a. Leistungsfähigkeitsnachweise gemäß des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu führen. Weitere Punkte sind die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens, gegebenenfalls eine Verkehrssimulation, eine mögliche Optimierung der Lichtzeichenanlage bzw. Verbesserung der Lichtsignalzeiten. Zudem werden konkrete verkehrstechnische Straßenverkehrsausbauten festgesetzt.

Aus diesem Grund sind auch die Straßenverkehrsflächen der L 192 sowie der Knotenpunkt L 192 / L 190 / Urfelder Str. Teil des räumlichen Geltungsbereichs. Sie erfahren eine verkehrstechnische Optimierung.

Die verkehrstechnische Untersuchung bildet zudem eine Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

5.3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen, externen Ausgleichsmaßnahmen und zur Versickerung im Plangebiet wird dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen. Des Weiteren sieht das geplante Vorhaben die Errichtung von nachhaltigen Gebäuden vor, die mindestens die anspruchsvollen gesetzlichen Vorgaben der neuen Energieeinsparverordnung EnEV (Novellierung 2014) erfüllen.

Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten wurden dabei ab 01. Januar 2016 weiter angehoben. Zudem sind die Vorgaben des „Erneuerbares-Energien-Wärme-gesetz“ (EEWärmeG) einzuhalten.

5.3.4 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenermittlung für den Bebauungsplan Nr. 4/128 (ca.-Angaben, gerundet)

Gebietsteile	m ²	ha
Gewerbegebiet 1	143.400 m ²	14,34 ha
Gewerbegebiet 2	34.050 m ²	3,50 ha
Gewerbegebiet 3	16.160 m ²	1,61 ha
Gewerbegebiet 4	24.000 m ²	2,40 ha
Gewerbegebiet 5	25.560 m ²	2,55 ha
Gewerbegebiet 6	1.830 m ²	0,18 ha
Gewerbegebiete 1 – 6	245.000 m²	24,5 ha
- davon: gärtnerisch genutzt (Minimum)	49.000 m ²	4,9 ha
- davon: Pflanzgebote 1 & 2	21.500 m ²	2,15 ha
Straßenverkehrsfläche - Siebengebirgsstr., L 192	13.560 m ²	1,36 ha
Straßenverkehrsfläche - Erschließungsstraße	4.870 m ²	0,48 ha
Straßenverkehrsfläche, ges.	18.430 m²	1,84 ha
Gesamter räumlicher Geltungsbereich	263.430 m²	26,34 ha

5.3.5 Umsetzung der Planung, städtebaulicher Vertrag, Kosten für die Stadt Wesseling

Der Investor schließt mit der Stadt Wesseling einen städtebaulichen Vertrag ab, in dem insbesondere die Erschließung, der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption (Plan 1.00 -N) geregelt werden. Der Investor sichert sich durch geeignete vertragliche Vereinbarungen die Verfügbarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Eine formelle Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich.

Der Investor veranlasst alle erforderlichen Planungen, übernimmt die Planungskosten und stellt die Erschließungsanlagen her. Der Stadt Wesseling entstehen voraussichtlich keine Kosten.