



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/132 „Wohnquartier Lindenstraße“

Planungsstand:

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

Vorhabenträger:
VISTA Reihenhhaus GmbH & CoKG
Grazer Straße 16 A
40789 Monheim

bearbeitet durch:
Ingenieurbüro für Vermessung
Planung, Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn

Stand: 20. April 2017

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplans	3
1.3	Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung.....	4
2	Erläuterungen zum Plangebiet und des näheren Umfeldes	5
2.1	Vorhandene Strukturen und Nutzungen.....	5
2.2	Äußere und innere Erschließung.....	6
2.3	Ver- und Entsorgung	6
2.4	Bodensituation und Topographie	7
3	Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht	7
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.3	Rechtswirksamer Bebauungsplan	8
3.4	Landschaftsplan	9
4	Verfahren	9
4.1	Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie	9
4.2	Immissionsschutz	10
4.3	Kosten für die Stadt Wesseling	10
4.4	Bodenordnung	10
4.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	10
5	Umweltprüfung und -bericht.....	10
5.1	Schutzgut Mensch.....	11
5.2	Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen	11
5.3	Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft	12
5.4	Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz.....	12
5.5	Eingriff- / Ausgleich	13
6	Prüfung der Artenschutzbelange	13

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Die VISTA Reihenhhaus GmbH & CO KG ist verfügungsberechtigt über die Fläche Gemarkung Berzdorf, Flur 11, Flurstücke 262, 263 und 264. Es wird begrenzt durch die von Wesseling nach Brühl verlaufende Gleistrasse der Häfen und Güterverkehr Köln AG im Norden, durch die westliche Bebauung der Siedlung Am Nordbahnhof im Osten, durch die Lindenstraße im Süden sowie durch das Flurstück 261 im Westen. Insgesamt umfasst das Areal eine unbebaute Fläche von etwa 17.000 m², die momentan landwirtschaftlich genutzt wird.

Die VISTA Reihenhhaus GmbH & CO KG beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 58 Wohngebäuden auf diesem Grundstück in Form von zweigeschossigen Reihenhausgruppen, die in kosten- und flächensparender Bauweise ausgeführt werden. Die Baumaßnahme dient der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten, ein Teil der Objekte wird durch Wohnungsbaumittel öffentlich gefördert.

Gemäß geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" der Stadt Wesseling aus dem Jahre 1997 ist ein kleinerer Teil des Areals als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, für den überwiegenden Teil des Areals trifft der Bebauungsplan die Festsetzung für eine gewerbliche Nutzung (GE). Insofern steht das geltende Planungsrecht der beabsichtigten Bebauung zwecks Wohnnutzung entgegen, eine Änderung des Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Da auch in Wesseling die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt und insbesondere die Errichtung von preiswertem und gefördertem Wohnraum positive Impulse für die Wohnversorgung der Bevölkerung liefert, stellt dieses Grundstück ein gutes Potential dar, diese Nachfrage zu mildern. Aus diesem Grunde soll durch eine Bebauungsplanänderung die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle ermöglicht werden. Die VISTA Reihenhhaus GmbH & Co KG sichert in Abstimmung mit der Stadt Wesseling für einen Teil der neu zu erstellenden Wohngebäude die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung zu.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/132 „Lindenstraße“ soll für das etwa 17.000 m² große Grundstück nördlich der Lindenstraße die Errichtung eines Wohnquartiers in einer maximal zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Es werden insgesamt 58 Wohneinheiten vorgesehen, davon 12 Wohneinheiten, die dem geförderten Wohnungsbau unterliegen.

Mit der Baumaßnahme erfolgt eine Nachverdichtung sowie eine städtebauliche Abrundung eines bereits in Teilen bebauten Siedlungsbereichs. Dabei werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wesseling für den gesamten Planungsraum grundsätzlich nicht verändert. Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Wohnfunktion an diesem Standort gestärkt und bereits bestehende städtebauliche Strukturen werden fortentwickelt. Gleichfalls wird damit dem gesetzlichen Auftrag entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche

Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Nachverdichtung überwiegend erschlossener Freiflächen stellt auch ein Mittel zur Deckung des immer noch erkennbaren Wohnbedarfes im Ballungsraum Köln - Bonn dar. Um eine unnötige Inanspruchnahme von Freiräumen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche zu vermeiden, soll benötigter Wohnraum durch die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungsreserven geschaffen werden. Durch die Baumaßnahme kann die Versorgung mit Wohnraum der Stadt Wesseling im Allgemeinen sowie des Stadtteils Berzdorf im Besonderen deutlich verbessert werden. Ferner werden durch die wohnungsbauliche Entwicklung des Bereichs die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Berzdorf gestärkt und ihr Bestand gesichert.

1.3 Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet basiert auf der Zielsetzung, ein Wohnquartier zu schaffen, das einer breiten Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit zur Eigentumsbildung bietet. Aus diesem Grunde werden die Mittel des Kosten und Flächen sparenden Bauens angewendet und durch Heranziehung von standardisierten Baumethoden die Kosten für den Erwerb eines Eigenheims maßgeblich gesenkt. Eine sparsam bemessene Erschließungsanlage bei hoher städtebaulicher Verdichtung unterstützt dieses Planungsprinzip.

Ein konkreter Bebauungsvorschlag für das Plangebiet sieht insgesamt 11 Hausgruppen unterschiedlicher Größe mit insgesamt 58 Wohngebäuden vor. Nahezu alle Grundstücke sind mit ihrem Freibereich nach Süden oder Westen orientiert.

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Lindenstraße, die jedoch im betreffenden Bereich ausgebaut werden muss. Zu diesem Zweck ist ein 317 m² großer Grundstücksstreifen zwecks Straßenlandabtretung nicht durch die Wohnnutzung vorgesehen. Die Lindenstraße erfüllt den Erschließungszweck für 11 unmittelbar angeschlossene Gebäude. Die Erschließung des inneren Planbereichs wird durch eine von der Lindenstraße abzweigende in das Plangebiet hineinführende Erschließungsstraße mit Wendeanlage gesichert. Von dieser Erschließungsstraße gehen 2 m breite nicht befahrbare Wohnwege ab, die zu den einzelnen Häusern führen. Zudem erschließt ein Stichweg in Richtung Westen eine Hausgruppe mit 6 Gebäuden. Jedem Gebäude ist eine Garage oder Carport sowie zusätzlich ein Stellplatz, der in der Regel vor den jeweiligen Garagen positioniert ist, zugeordnet. Der ruhende Verkehr wird somit weitestgehend an der Erschließungsstraße konzentriert und belastet nicht die Wohnfunktion.

Aufgrund der zu erwartenden zukünftig hier wohnenden jungen Familien sieht die Planung die Schaffung eines Kinderspielplatzes vor, der an zentraler Stelle positioniert eine günstige Erreichbarkeit bietet und aufgrund seiner Größe und Ausstattung auch eine gute Aufenthaltsqualität für Kinder und deren Eltern erfüllt.

Nach Norden wird das zukünftige Wohnquartier durch eine Lärmschutzanlage abgegrenzt, die die von der vorbeiführenden Bahntrasse ausgehenden Lärmemissionen wirksam abhalten soll. Im Hinblick auf die genaue Ausgestaltung dieser Anlage nach Lage, Höhe und erforderlicher Lärm-

dämmung wurde ein Lärmgutachten beauftragt, durch das zudem die sonstigen aus den benachbarten gewerblich orientierten Bereichen ausgehenden Emissionen berücksichtigt werden.



Abb. 1: Vorentwurf des geplanten Wohnquartiers, Stand März 2017

2 Erläuterungen zum Plangebiet und des näheren Umfeldes

2.1 Vorhandene Strukturen und Nutzungen

Der Stadtteil Berzdorf ist umgeben von mehreren Kiesgruben und einer vom traditionellen Ackerbau geprägten Flachlandschaft. Im Norden grenzt der Ort an die Kölner Stadtteile Meschenich und Immendorf, im Westen an die Stadt Brühl, im Süden an den Wesseling Stadtteil Keldenich und im Südosten an das Wesseling Naherholungsgebiet Entenfang mit seinen beiden Seen und dem daran anschließenden Naturschutzgebiet.

Die Kiesgruben im Westen Berzdorfs sollen bis 2027 renaturiert werden. Dabei soll auch ein sieben Hektar großer Badesee entstehen. Mit 429 Hektar macht Berzdorf lediglich 18 Prozent des gesamten Wesseling Stadtgebietes aus. Von den insgesamt 37.700 Einwohnern Wesselings leben mit etwa 4.960 Einwohner 13,0 % in Berzdorf (Quelle: KDVZ; Stand: 31.12.2016).

Im Nordosten Berzdorfs befindet sich das wichtigste Industriegebiet der Stadt Wesseling mit zahlreichen Unternehmen aus der Chemie- und Automobilbranche.

Die nächsten Anschlussstellen Berzdorfs an das Autobahnnetz sind Brühl-Ost an der A 553 und Godorf/Wesseling-Nord an der A 555. Der Berzdorfer Bahnhof und der Haltepunkt Berzdorf-Nord wurden bis 1981 von Personenzügen der Querbahn der KBE bedient. Heute findet hier nur noch umfangreicher Güterverkehr der HGK statt, und der Bahnhof dient als Güterverkehrstarifpunkt. Mit dem Bus ist Berzdorf über den Linienverkehr der REVG erreichbar, der den Ort mit der KVB-Haltestelle Wesseling-Nord verbindet sowie mit dem DB-Bahnhof Brühl.

Das am nördlichen Stadtteilrand gelegene ca. 1,7 ha große unbebaute Plangebiet umfasst insgesamt die 3 aneinandergrenzenden Flurstücke 262, 263, 264, die eine Einheit bilden. Die nähere Umgebung ist östlich angrenzend durch eine zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Bebauung südlich der Lindenstraße hat überwiegend gewerblichen Charakter. Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet ist trotz der in 1997 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Gewerbegebietes bislang unbebaut und wird bis heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist auf seiner Südseite durch die Lindenstraße erschlossen. Diese führt in westlicher Richtung zur Berggeiststraße, in östlicher Richtung bindet sie an die Langenackerstraße an. Die Berggeiststraße mündet südlich des Plangebietes in die klassifizierte Brühler Straße (L 184) mit unmittelbarem Anschluss an die BAB 553, die Langenackerstraße verbindet über die westliche Brühler Straße den Stadtteil Berzdorf mit dem Wesseling Zentrum.

Der Innenraum des Plangebietes verfügt über keine Erschließungsanlagen. Diese müssen im Zuge der weiteren Planungen neu konzipiert und angelegt werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) liegen im angrenzenden Straßenzug der Lindenstraße und können in das Plangebiet hinein verlängert werden.

2.4 Bodensituation und Topographie

Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 58,5 m über Normalhöhennull (ü NHN). Mögliche Bodenbelastungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan

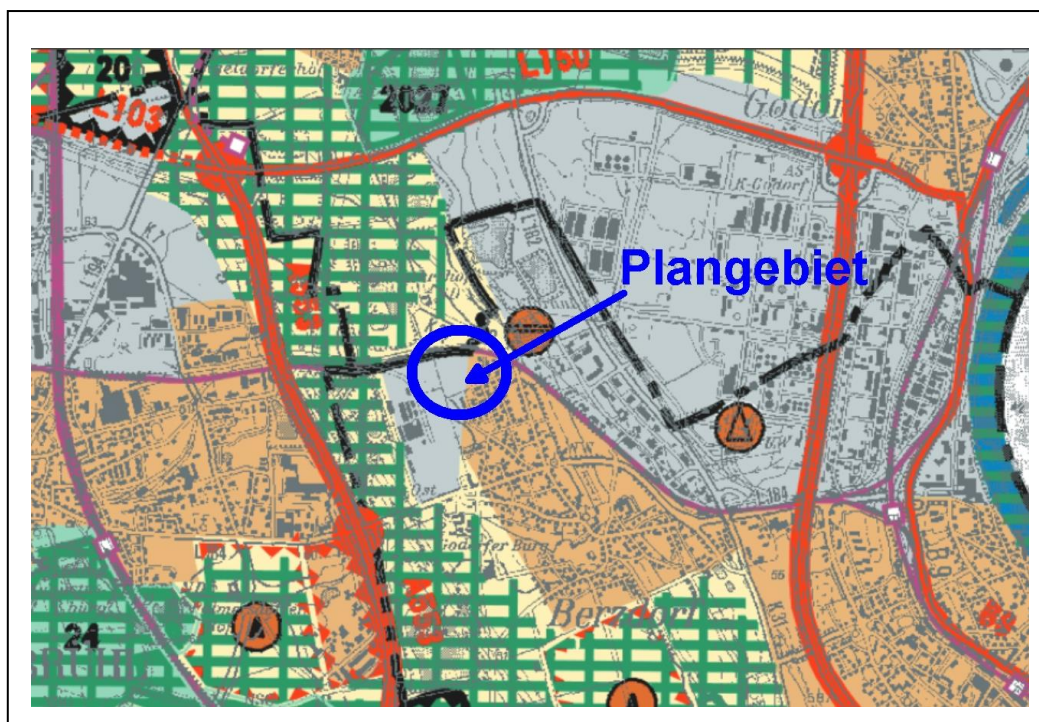


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan mit Darstellung der Lage der Planänderung (blau)

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wird der Stadt Wesseling im Landesentwicklungsplan (Stand zeichnerische Darstellung 14.12.2016) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet für einen geringen Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), für den größeren Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Diese Darstellung korrespondiert mit den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß B-Plan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" der Stadt Wesseling.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Standort teilweise als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird (69. Änderung des Flächennutzungsplans „Lindenstraße“).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling (digitale Arbeitsfassung Stand: 10/2016) mit Darstellung der Lage der Planänderung (blau)

3.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" aus dem Jahr 1997, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO für den westlichen sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO für den östlichen Teilbereich festsetzt. Festgesetzte Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Das Wohngebiet ist zudem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in eine eingeschossige Bebauung für den Nordteil und eine zweigeschossige Bebauung für den Südteil differenziert. Die GRZ ist für beide Teilbereiche auf 0,4 begrenzt, im südlichen Teil ist eine GFZ = 0,8 zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes maximale Trauf und Firsthöhen fest.

Für das Gewerbegebiet ist eine dreigeschossige offene Bauweise bei einer GRZ = 0,5 einer Bau-massenzahl (BMZ) = 15 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 72,5 m ü. NN zulässig.

Beide zulässigen Nutzungsarten sind bisher nicht umgesetzt worden.

Da die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" nicht dem Ziel der Ansiedlung eines Wohngebietes in der vorgesehenen Größe entspricht, ist die Änderung des Bebauungsplanes in Form der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 erforderlich. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3/40 "Berzdorfer Feld" wird durch den neu-

en vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb dessen Geltungsbereichs ersetzt, die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten und gelten weiterhin.

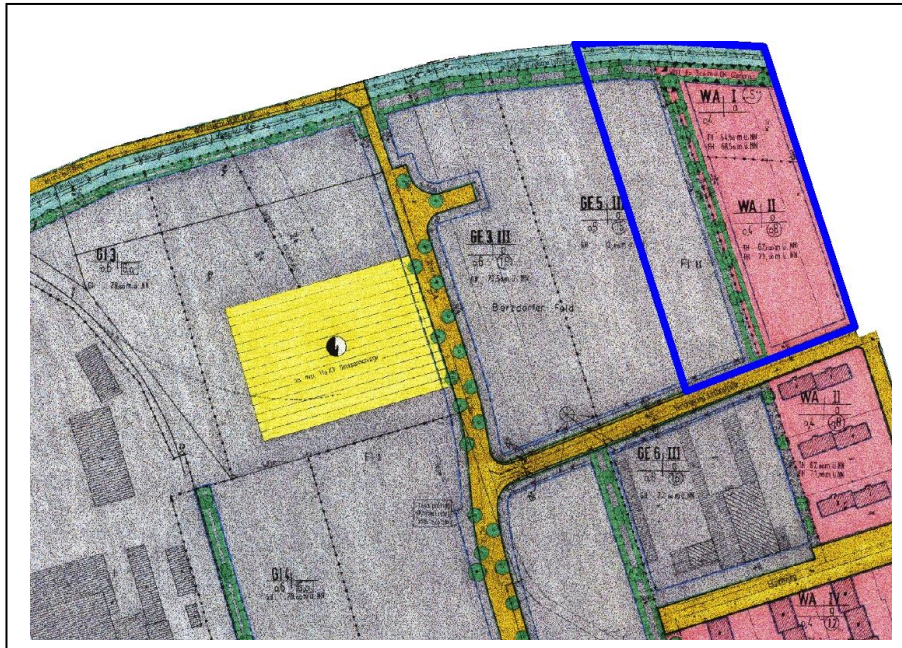


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ aus dem Jahr 1997 mit Darstellung des Geltungsbereichs der Planänderung (blau)

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises (Stand 29.11.2016) stellt das Plangebiet als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplans" dar. Es bestehen keine aus dem Landschaftsgesetz resultierenden Einschränkungen für die Nutzung des Plangebietes.

4 Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Eine Anwendung des § 13a BauGB kommt nicht in Betracht, da Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung gemäß BauGB-Novelle 2017 (vgl. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j, 9 Abs. 1 Nr. 23 c, 13 Abs. 1 Nr. 3, 13 a Abs. 1 Satz 5, 34 Abs. 5, 35 Abs. 6 BauGB) berücksichtigt werden müssen. Vereinfachte und beschleunigte Planverfahren im Abstandsbereich von Störfallbetrieben sind ausgeschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu beschreiben und werden im weiteren Planverfahren zusammengestellt.

4.1 Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie

In der weiteren Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich zumindest ein Störfallbetrieb. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie in Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

(Richtlinie 2012/18/EU) die 12. BlmschV stellen strenge Anforderungen an den Trennungsgrundsatz. Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des ermittelten angemessenen Abstandes für den maßgeblichen Stoff Acrolein. Im Bebauungsplanverfahren muss deshalb geprüft und geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Ansiedlung auf dem Vorhabengrundstück unter Berücksichtigung des Störfallschutzes möglich ist. Die Prüfung erfolgt im weiteren Planverfahren

4.2 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz und ggf. auch andere potenzielle Immissionen.

Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln/ Bonn, der räumlichen Nähe zu gewerblichen Nutzungen südlich der Lindenstraße sowie zu der nördlich vorbeiführenden Bahntrasse, ist im Plangebiet mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingestellt.

4.3 Kosten für die Stadt Wesseling

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wesseling entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

4.4 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erwerben. Bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) sind deshalb nicht erforderlich.

4.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste der Stadt Wesseling eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Umweltprüfung und -bericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft in ein landschaftspflegerisches Konzept zu integrieren und im Bebauungsplan festzusetzen. Für die Erstellung des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begrün-

derung sind die Ergebnisse der Umweltprüfung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammenzustellen und allgemein verständlich zusammenzufassen. In einem ersten Schritt werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter beschrieben:

5.1 Schutzgut Mensch

Die von der Planung betroffenen Flurstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt und sind mithin unzugänglich bzw. stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Sie haben daher keine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion. Durch die Errichtung einer Wohnsiedlung werden neue durch den Menschen vielfältig nutzbare Strukturen hergestellt und das Grundstück damit aufgewertet.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner in benachbarten Bereichen durch Lärm ist nicht zu erwarten, da die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch etwa 58 Wohneinheiten nur unwesentlich sein wird. Aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung ist mit Lärmauswirkungen in den Nachtstunden nicht zu rechnen.

Lärm- und Abgasbelastungen sind während der Bauzeit für die angrenzenden Anwohner als auch für Anwohner der Hauptzu- und -abfahrten (Lindenstraße) zu erwarten. Diese können jedoch aufgrund der zeitlichen Beschränktheit hingenommen werden.

Bei der Verwirklichung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in Wesseling - Berzdorf wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

Die vorgesehene Maßnahme führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes. Sie rundet den Bereich westlich der Bebauung Am Nordbahnhof und nördlich der Lindenstraße baulich ab, ohne eine dominierende Wirkung zu entfalten. Sie fügt sich in die vorhandene Baustruktur ein.

Während der Bauzeit ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzgutes aufgrund von Baustellenlärm und aufgrund von Baufahrzeugen zu rechnen.

Dauerhaft wird sich die geplante Nutzung positiv auf das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauung auswirken.

5.2 Schutzgut Landschaft sowie Tiere und Pflanzen

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verfügt über keine markanten topografisch sichtbaren Merkmale. Sie ist vollständig eben und weist maximale Höhenunterschiede von < 1 m auf. Abgesehen von der infolge der landwirtschaftlichen Nutzung eingebrachten Einsaat ist die Fläche vollständig vegetationslos. Entlang der südlichen Seite der Lindenstraße, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist eine Baumreihe gepflanzt. Auf der nördlichen dem Plangebiet zugewandten Seite sind keine Bäume vorhanden.

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete/-objekte nach dem Landschaftsgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der gegebenen Strukturen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet derzeit von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung gehen im Plangebiet ca. 17.000 m² landwirtschaftlicher Fläche verloren, bedeutungsvolle Biototypen werden nicht betroffen.

Es ist vorgesehen, als Ausgleich für den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen intensive Bepflanzungen auf den zukünftigen Freiflächen der Hausgrundstücke vorzunehmen.

Das Plangebiet weist derzeit einen offenen Charakter auf, der durch die geplante Bebauung grundsätzlich verändert und technisch überprägt wird. Es liegt in der Ebene und ist aus der Distanz nicht einsehbar. Dominante Elemente im Planungsraum sind die industriellen Anlagen im Nordosten und Westen des Standortes.

Mit dem Vorhaben werden insofern keine Eingriffe in das Landschaftsbild bewirkt, zumal die geplanten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Satteldach die bestehende Umgebungsbebauung nicht überragen.

Gekennzeichnet ist das Plangebiet außerdem durch die Lage am westlichen Ortsrand von Wesseling - Berzdorf. Die vorhandene Bebauung östlich und südlich des Standortes markiert bisher unzureichend einen Siedlungsabschluss. Die geplante Bebauung rundet diesen Siedlungsrand ab.

Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind nicht erforderlich.

5.3 Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft

Der unbebaute Boden ist grundsätzlich von hoher Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und mit seinen Nutzungsfunktionen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 17.000 m² der landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen, davon werden ca. 10.000 m² durch Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zuwegungen sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche überbaut bzw. befestigt.

Um das Wasser so weit wie möglich örtlich zu belassen, soll eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen.

Die individuellen Begrünungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass das Niederschlagswasser soweit wie möglich örtlich verbleibt. Empfohlen wird außerdem die Sammlung und Verwendung des Dachflächenwassers für die Bewässerung der Außenanlagen.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Klimafunktion ist nicht zu vermuten, da in der Vergangenheit die landwirtschaftliche Nutzfläche keinen wesentlichen Beitrag zur Klimabildung geleistet hat.

Kleinräumige Veränderungen des Klimas solle durch Begrünungsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken ausgeglichen werden.

5.4 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht betroffen. Hinweise auf eine denkmalpflegerische Wertigkeit liegen nicht vor, im Rahmen der Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden jedoch weitergehende Informationen eingeholt und in die Abwägung eingestellt.

5.5 Eingriff- / Ausgleich

Durch das Vorhaben wird ein Eingriff in Natur- und Landschaft bewirkt, der grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist. Die Größe des Plangebietes und die Größe des im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Grundstückes lässt es zu, dass der gesamte Eingriff auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann. Im Einzelnen werden die Ausgleichsmaßnahmen durch einen parallel zu diesem Bebauungsplan erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

6 Prüfung der Artenschutzbelange

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten zahlreiche artenschutzrechtliche Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 2010). In einer ersten artenschutzrechtlichen Prüfstufe (ASP1) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II (ASP2) erforderlich.

Eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP1) ist beauftragt worden, deren Ergebnisse im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Wesseling, den 20.04.2017