

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		- 03/ Wirtschaftsförderung - 300/Recht			
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)					
49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ hier: Aufstellung gem. §§ 1 (3), 2 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Datum		
Leiter/in		Sachbearbeiter/in	06.02.2006		
Namenszeichen					
Beteiligte Bereiche		Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister	
03/ Wirtschaftsförderung	300/Recht				
Bearbeitungsvermerk					

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey  
Datum: 06.02.2006

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

## Betreff:

49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“  
hier: Aufstellung gem. §§ 1 (3), 2 (1) BauGB und  
frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

## Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling beschließt die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ für den Bereich Brühler Straße, Bundesautobahn BAB 555, West-Devon-Straße und Rodenkirchener Straße gemäß den §§ 1 (3), 2 (1) BauGB.
2. Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 (1), 4 (1) BauGB beschlossen; der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf der Begründung inklusive Umweltbericht wird gebilligt.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für den Teilbereich „Gewerbegebiet Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst worden, da die seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 3/ 14 (Blatt C) verfolgte Zielsetzung (Sicherung gewerblicher Bauflächen insbesondere für die Baubranche und den Baustoffhandel und Entwicklung eines städtebaulich sinnvollen Übergangs vom Gewerbebereich zu den südlich geplanten Wohnbauflächen (Bebauungsplan Nr. 1/ 69) durch ein dazwischen liegendes Mischgebiet) sich im Laufe der Jahre nicht hat umsetzen lassen.

Vielmehr hat der Standort eine Entwicklung genommen, die von der Ansiedlung mehrerer Groß- und Einzelhandelsbetriebe mit zum Teil erheblichen Anteilen an zentrenrelevanten Sortimenten geprägt ist. Diese bis heute voran schreitende Entwicklung ist aus stadtplanerischer Sicht als sehr kritisch zu beurteilen und entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wesseling (Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums).

Für die ausführliche Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die Vorlagen Nr. 421/2003 (Aufstellung der Bebauungsplanänderung), 32/2004 (Erlass der Veränderungssperre) und 341/2005 (Verlängerung der wirksamen Veränderungssperre) verwiesen.

Zusammenfassend dargestellt sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende städtebauliche Zielvorstellungen verfolgt werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit der Anpassung des Planungsrechts an die geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
- Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen für die Wesselingener Innenstadt durch die planungsrechtliche Regelung und Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes
- Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe
- Regelung und Optimierung städtebaulich sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten für die derzeit verfügbaren bzw. künftig mobilisierbaren Bauflächen
- Schaffung einer sinnvollen Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Die Erarbeitung des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung, für den nun die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden soll (vgl. Vorlage Nr. 35/2006), hat ergeben, dass die notwendigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wesseling vom 25.01.1977 für den betreffenden Planbereich in Einklang stehen.

Durch die derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderung, die unter anderem die Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen für die Wesselingener Innenstadt durch die planungsrechtliche Regelung und Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes zum Ziel hat, bedarf es der Ausweisung zweier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (vorhandener Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt bzw. Elektrofachmarkt) sowie der Ausweisung nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliederter Gewerbegebiete für den restlichen Plangeltungsbereich.

Der wirksame FNP weist jedoch lediglich für das nördliche Plangebiet Gewerbegebiete und für das südliche Plangebiet Mischgebiete aus. Getrennt werden beide Baugebietsflächen durch einen schmalen in ostwestlicher Richtung verlaufenden Grünstreifen.

Insofern bedarf es einer Anpassung der Darstellungen des FNP, da entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auch im FNP die Sondergebietsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt werden müssen (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel) sowie analog zu den Bebauungsplanfestsetzungen die Änderung der Mischgebiets- in Gewerbegebietsflächen erfolgen muss.

## **2. Lösung**

Grundsätzlich gilt, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist es jedoch möglich, dass gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes auch der FNP entsprechend geändert werden kann (sog. Parallelverfahren).

Diese Verfahrensweise soll im vorliegenden Fall angewandt werden. Die 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ erfolgen. Sie wird für ihren Geltungsbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 10 NauNVO im nördlichen Bereich Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete und im südlichen Bereich Gewerbegebiete darstellen (siehe Anlage „Planfassung der 49. FNP-Änderung“).

Die Sondergebietsausweisungen werden zum einen als Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ und zum anderen als Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ dargestellt. Gemäß eines Ministerial-Erlasses aus dem Jahr 2005 sind die Gemeinden bei der Ausweisung von Sondergebieten im FNP gehalten, auch die entsprechenden Sortimente und Verkaufsflächengrößen zu benennen. Diese sind in der 49. FNP-Änderung analog zu den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ aufgeführt.

Die Darstellungen der 49. FNP-Änderung werden parallel und in Einklang zu den Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ entwickelt. Sie leiten sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen ab, die zusammenfassend unter Punkt 1. dargestellt sind. Für eine ausführliche Begründung der Bebauungsplanänderung mit der daraus resultierenden FNP-Änderung wird auf die Vorlage Nr. 421/2003 (Aufstellung der Bebauungsplanänderung), 32/2004 (Erlass der Veränderungssperre) und 341/2005 (Verlängerung der wirksamen Veränderungssperre) verwiesen.

## **3. Alternativen**

keine

Nur durch die Änderung des wirksamen FNP der Stadt Wesseling ist es möglich, den Bebauungsplan Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ mit den darin getroffenen Festsetzungen gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Anlagen**

- Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“
- Planfassung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“
- textliche Darstellungen
- Begründung einschließlich Umweltbericht

## **Anmerkung**

Die Fraktionen erhalten je eine Planfassung der 49. FNP-Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ im Maßstab 1:2.500.