

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche 03/ Wirtschaftsförderung				
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> 49. Änderung des Flächennutzungsplanes "Brühler-/ Rodenkirchener Straße" hier: Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in		Datum 07.05.2007		
Namenszeichen						
03/ Wirtschaftsförderung	Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey
Datum: 07.05.2007

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

49. Änderung des Flächennutzungsplanes "Brühler-/ Rodenkirchener Straße"

hier: Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird gebilligt.
2. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der 49. Flächennutzungsplanänderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen; der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung, einschließlich Umweltbericht, wird gebilligt.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die 49. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wesseling resultiert aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“; die 49. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Hinsichtlich der ausführlichen Begründung der Aufstellung und Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Notwendigkeit der hier vorliegenden FNP- Änderung wird auf die Vorlagen Nr. 421/2003 (Aufstellung der Bebauungsplanänderung) und Nr. 133/2006 (Aufstellung der FNP- Änderung) verwiesen.

Um die begonnenen Planaufstellungsverfahren weiterzuführen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz in seiner Sitzung am 14.06.2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. den §§ 3 (1), 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 21.06.2006 bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung ist vom 22.06 bis einschließlich 24.07.2006 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling durchgeführt worden.

Am 27.06.2006 sind interessierte Bürgerinnen und Bürger zusätzlich im Infomobil vor Ort über die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes informiert worden. Am 04.07.2006 hat im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling eine Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit stattgefunden, bei der die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erörtert worden sind.

Die Behörden sind parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 20.06.2006 entsprechend § 4 (1) BauGB an den Planverfahren zur Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes beteiligt worden. Im Rahmen der Beteiligung haben neun Behörden und eine Privatperson Anregungen zur Planung vorgebracht, die sich im wesentlichen auf Inhalte zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ beziehen. Umweltrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

In der Zwischenzeit ist der auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes basierende „Masterplan Einzelhandel“ erstellt und vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz sowie vom Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen worden.

Auf Grundlage des „Masterplan Einzelhandel“ sind wesentliche und unverzichtbare Regelungsgehalte zum Einzelhandel in die beiden Planungen eingeflossen, so dass nunmehr ein Planungsstand erreicht ist, der die Offenlage der FNP- sowie Bebauungsplanänderung ermöglicht.

Die Auswertung der gesamten Anregungen zu den beiden Planungen ist in der Vorlage zur Änderung des Bebauungsplanes aufgeführt (vgl. Vorlage Nr. 249/2006). Im folgenden sind nur die Anregungen aufgeführt, die sich direkt auf die FNP- Änderung beziehen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Im Infomobil sind keine Anregungen zur FNP- Änderung vorgetragen worden; es wurde drei anwesenden Bürgern die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert.

Bei der Informationsveranstaltung im Rathaus sind keine Anregungen zur FNP- Änderung vorgetragen worden; es wurde einem anwesenden Bürger die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert. Dieser führte an, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden Anregungen zur FNP- Änderung abgegeben worden:

Herr Ilius, E. H. Heitkamp – Gesellschaft für allgemeines Bauwesen mbH & Co. KG, Rodenkirchener Straße 200, 50389 Wesseling

Herr Ilius hat mit Schreiben vom 20.07.2006 folgende Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Es soll auf Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel, der nicht im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB zentrenrelevant ist, verzichtet werden, da das Einzelhandelskonzept, aus dem die Regelungen hergeleitet sind, in sich nicht schlüssig und teilweise fehlerhaft sei.
- Im Flächennutzungsplan soll die Darstellung von Nutzungsgrenzen in den Gewerbegebieten herausgenommen werden, da eine Zonierung der Bebauungsplan- Ebene vorbehalten sein sollte.

- Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sollte auf eine konkrete Gebietsausweisung bei den Sondergebieten verzichtet und diese nicht näher spezifiziert werden.
- Das Sondergebiet 2 sollte nicht nur auf Elektrofachmarkt beschränkt werden, sondern ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen zulassen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind folgende Anregungen und Hinweise zur FNP-Änderung vorgetragen worden:

a) Deutsche Telekom AG

Das Unternehmen erhebt keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz jederzeit möglich sind.

b) N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP)

Die Betreibergesellschaft der überregionalen Mineralöl- Fernleitung regt an, die im südöstlichen Plangebiet unterirdisch verlaufende Fernleitung mit einem 10,0 m breiten Schutzstreifen (je 5,0 m vom Scheitelpunkt der Leitung gemessen) mit Pflanzverbot in die Planung zu übernehmen.

c) GVG Rhein- Erft

Die Versorgungsgesellschaft erhebt keine Einwendungen. Jedoch sollte die am Rande des südöstlichen Plangebiets liegende Erdgasleitung in der Planung berücksichtigt werden. Nach telefonischer Rückfrage von Seiten der Stadtplanung ist jedoch eine mittig durch das Plangebiet verlaufende Erdgasleitung gemeint.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Fernleitung, sondern um eine lokale Gasversorgungsleitung, deren Trassenverlauf in den nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen verläuft und planungsrechtlich keiner Überbauung zugänglich ist (innere, nord- südlich verlaufende Erschließungsflächen im Plangebiet).

d) Landschaftsverband Rheinland- Amt für Bodendenkmalpflege

Das Fachamt regt an, einen Verweis auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW in den Plan aufzunehmen.

e) Rhein- Erft- Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz

Das Fachamt regt an, die Bezeichnung der vorhandenen zwei Altstandorte im Plangebiet anzupassen (Aufnahme der Führungsnummer) sowie einen Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei Baumaßnahmen im Plangebiet aufzunehmen.

2. Lösung

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

zu Herr Ilius, E. H. Heitkamp – Gesellschaft für allgemeines Bauwesen mbH & Co. KG, Rodenkirchener Straße 200, 50389 Wesseling

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Zu den vier aufgelisteten Anregungen kann folgendes angeführt werden:

- Die Reglementierungen zum Einzelhandel ergeben sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling, welches gutachterlich erstellt und unter Mitwirkung unabhängiger Experten (IHK zu Köln) begleitet worden ist.

Die Reglementierung des zentrenrelevanten Einzelhandels beruht auf den Analyseergebnissen des Gutachtens unter der städtebaulichen Entwicklungsperspektive der Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und zentralen Bereiche der Stadt Wesseling. Hierzu wurden gutachterlich nach definierten Krite-

rien die Innenstadt und die sonstigen zentralen Bereiche definiert sowie auf Grundlage tatsächlicher Erhebungen eine Wesselingers Sortimentsliste zentrenrelevanter Sortimente erstellt. Die Reglementierung des gesamten, und somit auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (Verkaufsflächenbeschränkung auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche) beruht ebenfalls auf o.g. Zielsetzung in Kombination mit den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes:

- Das Gewerbegebiet ist ein nicht integrierter Standort (S. 60) und somit primär kein städtebaulich zu forcierender Einzelhandelsstandort.
- Das Gewerbegebiet hat die größte Einzelhandelsverkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet (S. 64).
- Dies steht den Aussagen des Zielkatalogs entgegen → Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt, Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt, Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe (S. 68-70).
- Um ein weiteres, uneingeschränktes Ausdehnen von Einzelhandelsverkaufsfläche zu verhindern, soll diese mit einer Obergrenze (vorhandener Bestand mit 10 %igem Entwicklungsspielraum) beschränkt werden.

Zudem bedarf es bei der Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zur Prüfung der landesplanerischen Zielsetzungen konkreter Regelungsstatbestände, die notwendigerweise auf einer Verkaufsflächenangabe und nicht allein auf der Maßzahl GFZ (Geschossfläche gem. § 20 BauNVO) beruhen (vgl. Erlass des Städtebauministeriums von März 2005 zu Darstellungen des großflächigen Einzelhandels im FNP mit Verweis auf die Vorgehensweise der Bezirksplanungsbehörden vor dem Hintergrund eines Urteils des OVG NRW von Juni 1998).

- Im FNP sind keine Nutzungsgrenzen in den Gewerbegebieten ausgewiesen. Die Anregung stimmt mit den Darstellungen des FNP überein. Der gesamte Gewerbebereich wird als GE- Fläche dargestellt.

Die interpretierten Nutzungsgrenzen beruhen auf der verwendeten Plangrundlage (automatisierte Liegenschaftskarte) und stellen Flurstücksgrenzen dar. Aus Gründen der durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu bestätigenden geometrischen Eindeutigkeit der Plangrundlage sind die Flurstücksgrenzen sowohl im FNP- als auch im Bebauungsplan- Entwurf zwingend darzustellen.

- Eine Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) ohne nähere Zweckbestimmung ist nicht zulässig, da der Nutzungszweck des Sondergebietes hinreichend genau definiert sein muss. Die bloße Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wäre rechtlich unzureichend und würde im Rahmen der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksplanungsbehörde nicht positiv beschieden werden.
- Es wird auf Spiegelstrich 3 verwiesen. Das Sondergebiet muss von seiner Art und Zweckbestimmung eindeutig definiert sein. Insofern wurde im Rahmen der weiteren Planerarbeitung das Sondergebiet 2 in „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ erweitert.

Aufgrund der weitreichenden Betroffenheit des Herrn Ilius in Gestalt der Geschäftsführung der Heitkamp GmbH und Co. KG (Rechtsinhaber aller Flächen im Plangebiet), sind die vorgetragenen Anregungen sowie deren Darstellungen im FNP und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Einwender nochmals erläutert worden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

zu a) Deutsche Telekom AG

Hierfür ist keine Regelung im Bebauungsplan notwendig. Die Medienleitungen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

zu b) N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP)

Die Anregung wird aufgenommen und in die Planung eingearbeitet. Die Mineralölleitung ist sowohl im Entwurf des FNP als auch im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan zudem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt worden.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt jeweils 5,0 m vom Scheitelpunkt der Leitung aus. Zudem wird darauf verwiesen, dass der ausgewiesene Schutzstreifen von betriebsfremden Bauwerken und tiefwurzelnden Bäu-

men und Sträuchern freizuhalten ist. Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

zu c) GVG Rhein- Erft

Von Seiten der Verwaltung ist das Vorhandensein einer Erdgasleitung am Rande des südöstlichen Plangebiet nicht bekannt. Auch auf nachgeforderten Bestandskarten der Versorgungsgesellschaft sind keinerlei Hinweise auf eine derartige Leitung vorhanden. In einem Telefonat vom 10.08.2006 mit der GVG wurde dann vom zuständigen Sachbearbeiter bestätigt, dass die in der Stellungnahme benannte Leitung am Rande der Autobahn nicht existiert bzw. nicht in der Trägerschaft der GVG ist.

Dies lässt die Vermutung zu, dass es sich bei der Leitung um die bereits planungsrechtlich gesicherte Mineralölfornleitung der N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP) handelt (siehe Stellungnahme b).

Bei der nord- südlich durch das Plangebiet verlaufenden Leitung handelt es sich nicht um eine Fernleitung, sondern um eine lokale Gasversorgungsleitung, deren Trassenverlauf in den nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen verläuft und planungsrechtlich keiner Überbauung zugänglich ist (innere, nord-südlich verlaufende Erschließungsflächen im Plangebiet).

zu d) Landschaftsverband Rheinland- Amt für Bodendenkmalpflege

Der Anregung des Fachamtes wird gefolgt und in den Hinweisen ein Verweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW aufgenommen.

zu e) Rhein- Erft- Kreis, Amt für Kreisplanung und Naturschutz

Den Anregungen des Fachamtes wird gefolgt. Neben der Kennzeichnung in der Plankarte werden in den Hinweisen die beiden Altstandorte mit korrekter Bezeichnung der dortigen Führungsnummer aufgenommen. Zudem wird in den Hinweisen auf die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets hingewiesen.

Landesplanerische Anfrage zur FNP- Änderung

Mit Schreiben vom 20.06.2006 ist über den Rhein- Erft- Kreis die landesplanerische Anfrage für die Planverfahren gem. § 32 (1) Landesplanungsgesetz an die Landesplanungsbehörde gestellt worden. Diese hat mit Schreiben vom 17.07.2006 bestätigt, dass die FNP- Änderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht (Planungsstand: frühzeitige Beteiligung).

Als Maßgabe hat sie jedoch gefordert, bereits auch auf FNP- Ebene die Größenordnung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente in die textlichen Darstellungen aufzunehmen. Diese Vorgabe ist in die FNP- Änderung aufgenommen worden.

Aufgrund der modifizierten Verkaufsflächengrößen im FNP- und B-Plan- Entwurf bei den ausgewiesenen Sondergebieten (1. Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist 500 qm größer als bisher festgesetzt; 2. Küchenstudio geht in die Sondergebietsausweisung für den Elektromarkt rechnerisch mit ein) und den in den Planentwurf eingearbeiteten Regelungen des „Masterplan Einzelhandel“ zum zentrenrelevanten Einzelhandel ist eine ergänzende landesplanerische Anfrage an die Bezirksplanungsbehörde am 13.04.2007 gestellt und um das erneute landesplanerische Einvernehmen gebeten worden.

Dieses hat die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 08.05.2007 förmlich erteilt und bestätigt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Mit diesem Planungsstand soll der FNP gem. den §§ 3 (2), 4 (2) BauGB für die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

3. Alternativen

keine

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

- Planfassung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ (Entwurf; Verkleinerung)
- Textliche Darstellungen (Entwurf)
- Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf)
- Vermerk zur Information im Infomobil vom 27.06.2006
- Niederschrift zur Informationsveranstaltung vom 04.07.2006

Anmerkung

Die Fraktionen erhalten je eine Planfassung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ im Maßstab 1:2.500 (Entwurf).