

|  |               |                          |                                   |        |  |
|--|---------------|--------------------------|-----------------------------------|--------|--|
| Federführender Bereich   |               | Beteiligte Bereiche      |                                   |        |  |
| Stadtplanung   |               | 80/ Wirtschaftsförderung |                                   | - 66 - |  |
| Vorlage für<br>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz  |               |                          |                                   |        |  |
| <u>Betrifft:</u><br>52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbeansiedlung Fruchthansa"<br>hier: Feststellungsbeschluss |               |                          |                                   |        |  |
| Namenszeichen des federführenden Bereichs  |               |                          | Namenszeichen Beteiligte Bereiche |        |  |
|  | Leiter/in     | Datum                    | 80/<br>Wirtschafts<br>förderung   | - 66 - |  |
| Sachbearbeiter/in  |               | 19.03.2008               |                                   |        |  |
| Namenszeichen  |               |                          |                                   |        |  |
| Verwaltungsdirektor/in   | Fachdezernent | Kämmerer                 | Bürgermeister                     |        |  |
| Bearbeitungsvermerk  |               |                          |                                   |        |  |

Sachbearbeiter/in: Frau Bongartz  
Datum: 19.03.2008

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

|  |
|--|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz |
| Rat  |
|  |
|  |

## Betreff:

52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbeansiedlung Fruchthansa"

hier: Feststellungsbeschluss

## Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Wesseling schließt sich den Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz an, die im Rahmen der Auswertung der
  - frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (Vorlage Nr. 213/2007)
  - öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB (Vorlage Nr. 42/2008)entsprechend § 1(7) BauGB in die Abwägung eingestellt worden sind. Der Rat beschließt, die abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen in den o.g. Vorlagen zu bescheiden.
2. Die in der Sitzung vorliegende 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ mit der gem. § 5 (5) BauGB beigefügten Begründung, einschließlich Umweltbericht gem. § 2 a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) BauGB, wird festgestellt.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 6 (1) BauGB der Regionalplanungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 17.01.2008 die öffentliche Auslegung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 23.01.2008 im Amtsblatt der Stadt Wesseling bekanntgemacht worden.

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung (incl. Umweltbericht) sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 31.01.2008 bis einschließlich 04.03.2008 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling öffentlich ausgelegen.

Die Behörden sind parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 29.01.2008 entsprechend § 4 (2) BauGB an dem Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von Seiten der Behörden insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen, die jedoch nicht zu Änderungen des FNP-Entwurfes führten.

### **Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind folgende Anregungen und Hinweise zum Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen worden:

#### **a) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Es wird auf die Stellungnahme vom 12.07.2007 verwiesen. Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i.V.m. § 25 StrWG zu beachten (Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung, nur bis zur Gebäudeoberkante, keine Außenwerbung in einem 20 m – Schutzstreifen, Reflektoren vermeiden, keine Werbeanlagen mit fluoreszierender Wirkung etc). Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen im Bereich der L190/ L192.

#### **b) Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege**

1. Zwischenzeitlich liegt dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege das Ergebnis der archäologischen Prospektion für den Bereich des o.a. Plangebietes vor. Neben römischen Funden, die sich locker ohne erkennbare Konzentration auf der Fläche verteilen, wurde im südlichen Teil des Plangebietes eine metallzeitliche Fundkonzentration ermittelt. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass der südliche Teil des Plangebietes als Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5, 1 einzustufen ist. An der Erhaltung und Sicherung sowie einer sinnvollen Nutzung (§§ 7, 8, 11 DSchG NW) besteht ein öffentliches Interesse.

Es hat folglich eine Abwägung der hier unterschiedlich gelagerten Interessen zu erfolgen. Diese Ausgangssituation wurde anlässlich eines Termins am 08.01.2008 beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege erörtert. Kommt die Stadt Wesseling hierbei zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Zielsetzungen die Erhaltung des Bodendenkmals an Ort und Stelle nicht zulassen, erfordert dies jedoch als „Ersatzmaßnahme“ eine Sicherung des Objektes als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation, da bodendenkmalpflegerische Belange im Rahmen einer Abwägung nur soweit zurückgestellt werden dürfen, wie es die Verwirklichung des Vorhabens verlangt.

2. Die durch die Planung/ das Vorhaben ausgelösten archäologischen Untersuchungen dienen als sogenannte „Ersatzmaßnahmen“ nicht den öffentlichen Interessen an der Erhaltung des mit dem Boden verbundenen Kulturgutes (ortsfestes Bodendenkmal), sondern primär dem Planbegünstigten zur Umsetzung seiner Interessen. Dieser hat auch die Kosten für die Untersuchungen etc. zu tragen.

3. Der Umweltbericht ist bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut zu ergänzen. Danach ist der südliche Teil der Fläche als bedeutendes Kulturgut (metallzeitliche Siedlungsstelle) im öffentlichen Interesse erhaltens- und schutzwürdig. Da die Planrealisierung mit einer Zerstörung dieser Geschichtsquelle verbunden ist, sind die Auswirkungen als erheblich und nicht ausgleichbar einzustufen.

Akzeptiert wird bei höherrangiger Einstufung der städtebaulichen Zielsetzung eine Sicherung des Bodendenkmals als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation durch eine Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW.

4. Es wird noch einmal angeregt, die Sicherung des Bodendenkmals über § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln, da die erforderlichen Untersuchungen sonst vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein müssten, damit Belange des Bodendenkmalschutzes nicht gegen die Planung sprechen. Im Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 2 BauGB in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Empfehlenswert wäre es, die als Bodendenkmal erfasste Fläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB zu kennzeichnen und festzusetzen, dass auf dieser Fläche die Planumsetzung bis zum Eintreten bestimmter Ereignisse (hier: Abschluss der Sicherungsmaßnahmen für Bodendenkmäler) unzulässig ist.

#### **c) RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich die RWE-Erdgashochdruckleitung LNr. 003/023/ 000/Bl. 55 (ehemals Thyssengasleitung). Die Lage der Leitung war bereits in dem zugesandten Bebauungsplan kenntlich gemacht und ist entsprechend § 9 Nr. 13 Baugesetzbuch dargestellt. Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks verläuft die Erdgasleitung in einem Schutzstreifen von 8,0 m (jeweils 4,0 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls nicht zulässig. Innerhalb der Ausgleichsfläche Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 36, verläuft keine Leitung des Unternehmens. Gegen die geplante Maßnahme bestehen unter Beachtung der vorgenannten Hinweise keine Bedenken aus Sicht des Unternehmens.

#### **d) PLEdoc GmbH**

Im Bebauungsplan Nr. 4/103.1 hat die PLEdoc die bereits dargestellten Trassenführungen der Ferngasleitung Nr. 79, Stolberg – Porz, DN 800, Blatt 250 – 251, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 10 m sowie der Kabelschutzrohranlage der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (im Schutzstreifen der Ferngasleitung verlaufend) anhand der betreffenden Bestandspläne grafisch überprüft und keine Abweichungen hierzu festgestellt. Lediglich die Schutzstreifenangabe der Ferngasleitung Nr. 3/23 wurde berichtet.

#### **e) RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH**

Von den vorgenannten Maßnahmen werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR mbH betroffen. Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der Leitungen von RMR mbH stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wird um erneute Beteiligung gebeten.

#### **f) GVG mbH Rhein-Erft**

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.07.2007 verwiesen. Darin wird gefordert, dass die aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtliche Erdgasleitung nahe des o.g. Bereiches bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollte.

#### **g) Geologischer Dienst NRW**

1. Es wurden nochmals detaillierte Hinweise zur Abhandlung des Boden- und Wasserschutzes im Bauleitplanverfahren gegeben (z.B. Verweis auf Datengrundlagen, Informationsquellen, Kartenwerke, Broschüren, Arbeitshilfen).

2. Wie im Umweltbericht bereits festgestellt, treten im Plangebiet Böden auf, die eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. Regelungs- und Pufferfunktion aufweisen. Aufgrund dessen werden sie auf Basis der CD-ROM „Auskunftssystem BK 50 – Karte der schutzwürdigen Böden“ als besonders schutzwürdige Böden (höchste Schutzstufe) eingestuft. Trotz der bestehenden anthropogenen Überprägung (landwirtschaftliche Nutzflächen) handelt es sich nicht um abiotische Wert- und Funktionselemente von allgemeiner, sondern von besonderer Bedeutung, die nach dem Landesbodenschutzgesetz NRW (2000), § 1 einem besonderen Schutz unterliegen. Es wird darum gebeten, unter Berücksichtigung des sehr hohen

Schutzstatus der Böden in der Bilanzierung zum „Ausgangszustand des Plangebietes...“ (Code 3.1: Acker, intensiv) den Korrekturfaktor von 0,75 mindestens wieder auf 1,0 zu setzen.

## **2. Lösung**

### **Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

#### **zu a) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Der Anregung wird gefolgt. Das Betriebsgelände der Fruchthansa GmbH liegt ca. 20 m vom südlichen Fahrbahnrand der Gemeindestraße „Urfelder Straße“ entfernt und damit außerhalb des angesprochenen Schutzstreifens. Evtl. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch Werbeanlagen werden darüber hinaus auch durch die vorhandene Gehölzpflanzung südlich der Urfelder Straße vermieden. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen bereits eingeschränkt. Die in der Stellungnahme angesprochenen Landstraßen L190 und L192 befinden sich mehr als 400 m westlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist hier schon aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

#### **zu b) Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege**

zu 1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Wesseling stellt in Übereinstimmung mit der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung (GIB) die Belange der Bodendenkmalpflege soweit zurück, wie es die Verwirklichung des Vorhabens verlangt. Die geforderten Sicherungsmaßnahmen werden zu Lasten der Vorhabenträgerin durchgeführt.

zu 2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin bereitet die Erschließung der Baumaßnahme in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vor und trägt die Kosten der Sicherungsmaßnahmen. Das beauftragte Architekturbüro steht in Kontakt mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH (Köln), die die archäologischen Untersuchungen bislang durchgeführt hat.

zu 3. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

zu 4. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 9 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Im Bebauungsplan wird der archäologische Fundplatz gekennzeichnet. Die Auflagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege werden als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen eingefügt.

Mittlerweile liegt auch die Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 26.02.2008 zum Bauantrag des Vorhabenträgers vor. Der Vorhabenträger akzeptiert diese Vorgaben und bereitet die Erschließung des Grundstückes in enger Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege vor. Weitergehende Festsetzungen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden hinreichend gewürdigt. Der angemessene Schutz der Kulturgüter ist gewährleistet.

#### **zu c) RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice**

Der Anregung wird gefolgt. Die Planungen sehen keinerlei Bebauung des Schutzstreifens vor. Innerhalb der Schutzstreifen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.3.2 (Private Grünfläche 4) folgende Pflanzmaßnahmen vorgesehen:

- bis zu 2,5 m von der Leitungstrasse entfernt dürfen überhaupt keine Gehölze gepflanzt werden,
- ab 2,5 m Abstand dürfen ausschließlich flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Unternehmen ist damit die Sicherheit der unterirdischen Leitungen ausreichend gewährleistet. Die textliche Festsetzung zur Privaten Grünfläche 4 kann somit beibehalten werden.

#### **zu d) PLEdoc GmbH**

Der Anregung wird gefolgt. In der Planzeichnung wurde der graphisch richtig dargestellte Schutzstreifen (8 m Breite) versehentlich mit 6 m bemaßt. Die Bemaßung wurde entsprechend angepasst. Auswirkungen auf die Planung sind damit nicht verbunden.

### **zu e) RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH**

Der Anregung wird gefolgt. Die Lage der geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Unternehmen im Rahmen der Offenlage vorgestellt. Der jetzt vorliegende Standardtext des Unternehmens wird dahingehend verstanden, dass Anlagen des Unternehmens auch durch die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht betroffen sind.

### **zu f) GVG mbH Rhein- Erft**

Der Anregung wird gefolgt. Die angesprochene Gasleitung DN 250 am südlichen Rand der Urfelder Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Zuge der geplanten Straßenbau- und Kanalisationsarbeiten an der Urfelder Straße werden alle erdeingreifenden Baumaßnahmen mit dem Unternehmen abgestimmt. Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin und den beteiligten Erschließungsplaner weitergegeben.

### **zu g) Geologischer Dienst NRW**

zu 1. Der Anregung wird gefolgt. Die angesprochenen Unterlagen wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

zu 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ursprünglich war der Korrekturfaktor angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Folientunneln und Bewässerungsanlagen mit einem Korrekturfaktor 0,5 noch niedriger angesetzt. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde der Korrekturfaktor auf 0,75 erhöht. Dadurch wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass die Folientunnel nicht ganzjährig bewirtschaftet werden. An der Bewertung wird festgehalten.

### Abwägung gem. § 1 (7) BauGB und Feststellungsbeschluss

Die Abwägung des Rates hinsichtlich der eingegangenen Anregungen und Hinweise zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ erstreckt sich auch über die Anregungen und Hinweise aus der

- frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (Vorlage Nr. 213/2007)

Die Vorlage mit den Abwägungsvorschlägen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der gesamten Abwägungsentscheidung des Rates.

Das Planverfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ soll nunmehr mit dem Feststellungsbeschluss entsprechend dem vorliegenden Beschlussentwurf abgeschlossen werden.

### **3. Alternativen**

keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Anlagen**

- Plangeltungsbereich
- Planfassung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ (Verkleinerung)
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Vorlage Nr. 213/ 2007 (Auswertung der frühzeitigen Beteiligung)
- Auswertung Infomobil

## **Anmerkung**

Die Fraktionen erhalten je eine Planfassung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeansiedlung Fruchthansa“ im Maßstab 1:1000.