

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung		- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)			
60. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet "Gewerbegebiet Hubertusstraße" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 80 -
		19.08.2013	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 193/2013

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 19.08.2013

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

60. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet "Gewerbegebiet Hubertusstraße"

Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ wird zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf der Begründung (einschließlich Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 10.04.2013 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ beschlossen.

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen an der Hubertusstraße in Wesseling geschaffen werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Wohnbebauung unter Berücksichtigung immissionschutzrechtlicher Belange an ihrem Standort gesichert werden.

Das derzeit gültige Planungsrecht widerspricht der geplanten Gewerbegebietsentwicklung. Im FNP der Stadt Wesseling ist der ehemals für die Friedhofserweiterung vorgesehene Bereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Ein schmaler Streifen entlang der Autobahn A 555 weist im FNP eine Darstellung als „Landschaftsschutzgebiet“ (LSG) auf. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen gemäß der aktuellen naturschutzrechtlichen Rechtsgrundlage, dem Landschaftsplan 8, Rheinterrassen, trotz der (veralteten) LSG-Darstellung im Flächennutzungsplan nicht.

2. Lösung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit durch den Bebauungsplan Nr. 1/120 ein Gewerbegebiet auf den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen festgesetzt werden kann, muss der FNP als übergeordnete gesamtstädtische Zielvorgabe geändert werden. Wie der Anlage zu entnehmen ist, werden die geltenden Grünflächen- und LSG-Darstellungen im Zuge der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes vornehmlich mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen überplant. Aus Pietät gegenüber der benachbarten Friedhofsnutzung, zur optischen Abgrenzung des neuen Gewerbegebiets zur Wohnbebauung an der Hubertusstraße sowie als nicht bebaubarer Puffer zur Autobahn A 555 enthält der Vorentwurf zur 60. FNP-Änderung zudem die Darstellung großzügiger Grünflächen.

Es wird vorgeschlagen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der hiermit vorliegenden Vorentwurfsfassung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die interessierte Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Bürgerveranstaltung sowie durch die Auslage der relevanten Unterlagen im Rathaus informiert und hat Gelegenheit, ihre Anregungen zur Planung einzubringen. Das Planverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ durchgeführt. Details zum Bebauungsplan sind der Vorlage Nr. 192/2013 zu entnehmen.

3. Alternativen

Die ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen stellen derzeit die einzigen in städtischem Eigentum befindlichen Flächen dar, die kurz- bis mittelfristig aktivierbar und für die Schaffung von gewerblichen Baugrundstücken verfügbar sind. Eine Alternative zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken für Handwerksbetriebe oder kleinere gewerbliche Betriebe besteht nicht.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Personal des Fachbereichs -61- erarbeitet. Kosten entstehen durch die Vergabe von Fachgutachten wie insbesondere einem Baugrund- und Bodengutachten (beauftragt), einem Lärmgutachten sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Anlagen

- Vorentwurf der Planzeichnung zur 60. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplanes (verkleinert)
- Vorentwurf zur Begründung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes (einschließlich Umweltbericht)

Die Fraktionen erhalten jeweils 1 Exemplar der Planzeichnung des Vorentwurfs zur 60. FNP-Änderung im Originalmaßstab.