

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66	80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
40. Änderung des Wesselingener Flächennutzungsplans "Curiestraße" - Fortführung des Planverfahrens hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Bebauungsplan Nr. 3/15 "Curiestraße" - Fortführung des Planverfahrens hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	80	
		26.5.2015				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 26.5.2015

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

40. Änderung des Wesselingener Flächennutzungsplans "Curiestraße" - Fortführung des Planverfahrens
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Bebauungsplan Nr. 3/15 "Curiestraße" - Fortführung des Planverfahrens
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Curiestraße“ (einschließlich Kurzerläuterung) als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die vorliegenden Planungsvarianten für den Bebauungsplan Nr. 3/15 „Curiestraße“ (einschließlich Vorentwurf Begründung) als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.

Sachdarstellung:

1. Problem

Im Jahre 1996 hat die Stadt Wesseling das Bauleitplanverfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Langenacker“ eingeleitet. Bereits im Jahre 1989 ist vom Rat der Stadt Wesseling ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/15 für „den Bereich des Klärwerkes der Stadt Brühl sowie nördlich und östlich davon, jeweils bis zur Stadtgrenze Köln“ gefasst worden. Den Aufstellungsbeschlüssen folgten weitere Verfahrensschritte, einschließlich der Durchführung der Offenlage der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes.

Seit Ende der 1990-er Jahre sind die beiden Bauleitplanverfahren nicht weiter fortgeführt worden. Heute in dem Gebiet ansässige Nutzungen sind überwiegend als Vorhaben nach § 33 BauGB („Vorhaben während der Planaufstellung“) genehmigt worden.

Der Stadt Wesseling liegt eine konkrete Anfrage für ein größeres Vorhaben im Bereich der Logistik/ Lagerhaltung vor. Da dem Bebauungsplanentwurf aufgrund der langen Verfahrensunterbrechung keine „Planreife“ mehr attestiert werden kann, ist das Vorhaben nach den gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulassungsfähig. Darüber hinaus sind die Verwaltung und Stadtwerke/ EBW der Ansicht, dass die vorhandene provisorische Gebietserschließung nicht mehr ausreicht, um ein weiteres flächenintensives Vorhaben aus verkehrs- und entwässerungstechnischer Sicht im Plangebiet aufzunehmen. Grundsätzlich jedoch steht die Verwaltung dem Vorhaben positiv gegenüber. Der Bereich Curierstraße eignet sich aufgrund der Vorprägung durch Unternehmen verwandter Branchen und die störungsarme Stadtrandlage gut für die Ansiedlung von „grauem Gewerbe“. Darüber hinaus besitzt die Stadt Wesseling ein ca. 16.000 qm großes, bisher nicht nutzbares unerschlossenes Grundstück in dem besagten Bereich, welches bei einer Gewerbegebietentwicklung veräußert werden könnte.

2. Lösung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des angeführten Betriebs und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet insgesamt schlägt die Verwaltung die Fortführung der Bauleitplanverfahren zur 40. FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/15 vor. Zur eindeutigen Abgrenzung gegenüber früheren Verfahrensschritten sollen die beiden Planverfahren unter der Bezeichnung 40. FNP-Änderung „Curierstraße“ und BP Nr. 3/15 „Curierstraße“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB fortgeführt werden. Die Geltungsbereiche der beiden Planverfahren sind identisch.

Im Vorfeld sind bereits mehrere Gespräche mit betroffenen Fachbehörden, darunter die Untere Landschaftsbehörde und die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis und die Obere Immissionsschutzbehörde bei der Bezirksregierung Köln, erfolgt. Ferner hat ein erster Abstimmungstermin mit den Eigentümern im Plangebiet stattgefunden, um Entwicklungsabsichten der Unternehmen abzufragen. Hausintern ist beraten worden, wie die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes erfolgen kann, und welcher Verteilungsmaßstab sich für die Zuordnung der Erschließungskosten eignet. Die bisher im Plangebiet vorhandene provisorische Erschließung ist vor einigen Jahren durch einzelne bereits ansässige Betriebe erstellt worden.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Kölner Stadtgrenze hat die Verwaltung schon vor Monaten Kontakt zum Kölner Planungsamt aufgenommen. In der Vergangenheit bestanden seitens der Stadt Köln Überlegungen, ein interkommunales Gewerbegebiet zwischen der Kerkrader Straße im Norden und der (Wesseling) Industriestraße im Süden zu entwickeln. Die Stadt Köln hat ihre Planungen für eine Gebietsentwicklung in dem Bereich vorerst gestoppt und der Stadt Wesseling empfohlen, die Planungen an der Curierstraße unabhängig von einer ggf. später folgenden Kölner Entwicklung voranzubringen.

Mit dieser Vorlage wird der Vorentwurf für die 40. FNP-Änderung „Curierstraße“ vorgelegt. Der Vorentwurf enthält im Wesentlichen die Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ aus denen im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiete“ und „Industriegebiete“ entwickelt werden können. Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sieht der FNP-Vorentwurf Ausgleichsflächen vor, auf denen die mit der Gewerbe-/ Industriegebietentwicklung „Curierstraße“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gebietsnah ausgeglichen werden können.

Im Südwesten sichert der FNP durch eine entsprechende Darstellung den Kläranlagenstandort der Stadt Brühl. Weitere Details zur 40. FNP-Änderung sind dem beigefügten Vorentwurf des Planes sowie der Kurzerläuterung zu entnehmen.

Für die innere Erschließung des Plangebiets sind von der Verwaltung drei Erschließungsvarianten erarbeitet, worden, welche in den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 3/15 „Curiestraße“ eingeflossen sind. Bei den ersten beiden Varianten wird die Curiestraße als ausreichend dimensionierte Stichstraße nach Norden verlängert und mit einer Wendeanlage versehen. Während diese Wendeanlage in der ersten Variante bis an die Kölner Stadtgrenze heranreicht, endet sie in der zweiten Variante einige Meter nördlich des Silos der Firma Katoen Natie GmbH. In der 3. Variante wird die Curiestraße als Schleife ausgeführt und knüpft nordöstlich des genannten Silos an die Rodenkirchener Straße an. Welche der drei Erschließungsvarianten sich am besten für die Gebietserschließung eignet, soll im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geklärt werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan Nr. 3/15 eine Gliederung des Plangebiets in „Gewerbegebiete“ und „Industriegebiete“ vor. Eine Feingliederung innerhalb dieser Gebiete erfolgt anhand der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW. Weitere Details zur Bebauungsplanung sind den drei Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplans sowie dem Vorentwurf der Begründung zu entnehmen. Unterschiede hinsichtlich der textlichen Festsetzungen bestehen zwischen den Planvarianten nicht.

3. Alternativen

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des hieraus zu entwickelnden Bebauungsplans sind weitere bauliche Entwicklungen in dem Gebiet an der Curiestraße nicht möglich.

4. Finanzielle Auswirkungen

Das Bauleitplanverfahren wird durch den Fachbereich Stadtplanung erarbeitet und betreut. Ggf. fallen Kosten für externe Gutachter, etwa aus dem Bereich des Immissions- oder Artenschutzes, an. Wie zuvor erwähnt, verfügt die Stadt über ein großes Grundstück im Plangebiet welches bei einer Baugebietsentwicklung veräußert werden könnte.

Wie die Verteilung der zu erwartenden Erschließungskosten für den Straßen- und Kanalbau vorgenommen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht klar. Der Bereich 66- Verkehrsflächen und die Stadtwerke/EBW haben bereits entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt.

Anlagen:

- Geltungsbereich der 40. FNP-Änderung „Curiestraße“
- Vorentwurf der 40. FNP-Änderung „Curiestraße“ (verkleinert)
- Kurzerläuterung der 40. FNP-Änderung „Curiestraße“
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/15 „Curiestraße“
- Vorentwurf Variante 1 des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ (verkleinert)
- Vorentwurf Variante 2 des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ (verkleinert)
- Vorentwurf Variante 3 des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ (verkleinert)
- Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar der Vorentwurfs-Variante 1 des BP Nr. 3/15 im Originalmaßstab.