



Kurzerläuterung

-Vorentwurf-

40. Änderung des Flächennutzungsplans

„Curiestraße“

Planungsstand §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

**Erstellt durch die Stadt Wesseling,
Fachbereich Stadtplanung,
Stand: Mai 2015**

Anlass und Ziel der Planung

Im Jahre 1996 ist vom Rat der Stadt Wesseling ein Beschluss zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbliche Bauflächen - Berzdorf-Nord“ gefasst worden. Dem Aufstellungsbeschluss folgten weitere Verfahrensschritte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/15. Seit der Offenlage des FNP-Änderungsentwurfs und des Bebauungsplanentwurfs Ende der 1990er Jahre ruht das Bauleitplanverfahren.

Angestoßen durch eine konkrete Anfrage für ein größeres Vorhaben im Bereich der Logistik/ Lagerhaltung beabsichtigt die Stadt Wesseling, das Verfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/15 wiederaufzunehmen und unter der Bezeichnung „Curiestraße“ im Parallelverfahren zu Ende zu führen. Die Bauleitplanung soll Rechtssicherheit für die im Gebiet vorhandenen Betriebe und für Neuansiedlungen schaffen.

Die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wesseling basieren auf der 2. und 15. Änderung des Plans. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind die ehemals als „Wassersport- und Erholungszentrum“ dargestellten Flächen in ein „Gewerbegebiet“ umgewandelt worden. Mit der 15. Änderung im Jahre 1985 schließlich wurde die im Plan enthaltene Darstellung von „Flächen für Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ aus dem FNP herausgenommen.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Wesseling, derzeitiger Stand (Quelle: Stadt Wesseling)

Abbildung 1 zeigt den **Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling** mit seinen derzeitigen Darstellungen. Ein Großteil des Planbereichs ist als „Gewerbegebiet“ dargestellt. An der nördlichen und westlichen Stadtgebietsgrenze sieht der FNP einen ca. 50 m breiten Grünstreifen vor, der zur Stadtgrenze im Westen teilweise mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ überlagert wird. Auch entlang der östlichen Plangebietsgrenze enthält der Flächennutzungsplan eine Grünflächendarstellung. Diese ist jedoch deutlich schmaler, als in jenen Bereichen, die unmittelbar an das Kölner Stadtgebiet angrenzen. Das Betriebsgelände der Kläranlage ist im FNP als „Fläche für die Beseitigung von Abwasser – Kläranlage“ ausgewiesen. Auch die das Plangebiet querenden Leitungstrassen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Plangebiet ist gemäß dem **Regionalplan** für den Teilabschnitt Region Köln überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ ausgewiesen. Ein parallel zur Hangkante im Westen verlaufender Streifen wird im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ dargestellt. Der Standort der Kläranlage Brühl ist im Regionalplan als „Abwasserbehandlungs- und Reinigungsanlage“ verzeichnet.

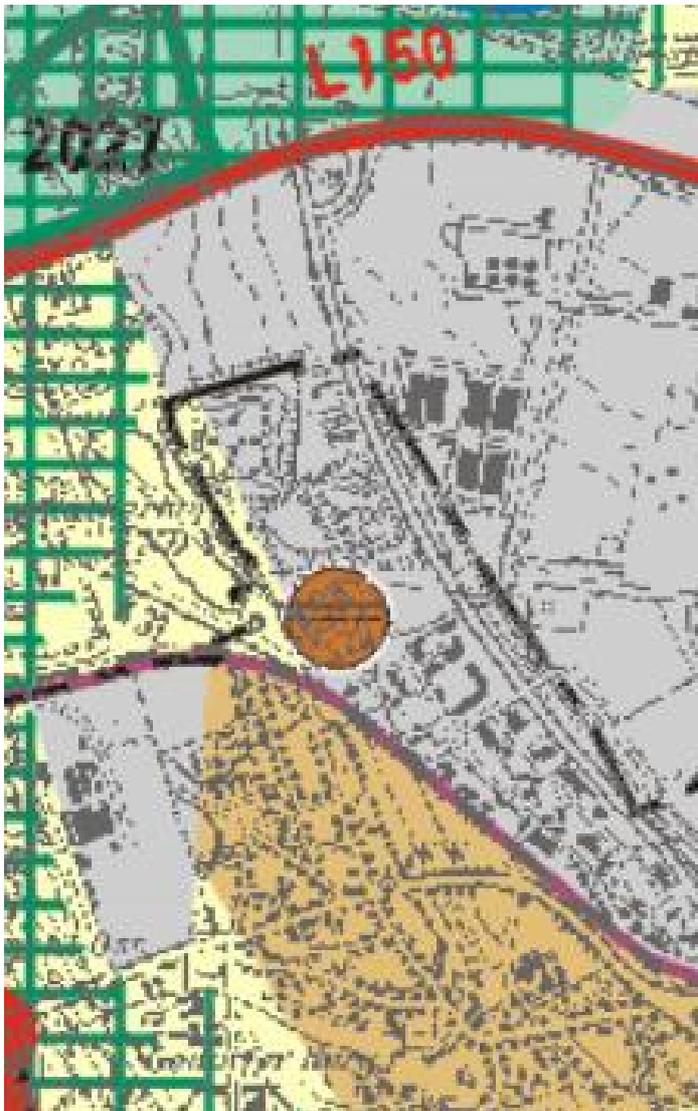


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Köln (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Aufgrund der Stadtrandlage des Bebauungsplanes Nr. 3/15 „Curiestraße“ sind die Entwicklungsabsichten der **Stadt Köln** auf den angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen von Bedeutung. Die Nachbarstadt sieht auf den nördlich an das Wesseling Plan-gebiet anschließenden Flächen die Entwicklung von industriellen und gewerblichen Bauflächen vor. In der Vergangenheit angestoßene Überlegungen für eine interkommunale Gebietsentwicklung inklusive einer stadtgrenzenüberschreitenden Erschließung des Areals wurden seitens der Stadt Köln wieder verworfen. Aufgrund einer geänderten räumlichen Prioritätensetzung bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hat die Nachbarstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet südlich der Kerkrader Straße vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben. In einem Gespräch (2014) riet die Stadt Köln der Wesseling Verwaltung, die Planungen für den Bereich Curiestraße losgelöst von künftigen Planungsabsichten Kölns zu forcieren.

Das Plangebiet „Curiestraße“ liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans 8**, Rheinterrassen. Konkrete Schutzgebietsfestsetzungen bestehen nicht. Die Darstellung eines Landschaftsschutzgebiets entlang der Westseite des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling stammt noch aus der Aufstellungszeit des FNP in den 1970er Jahren und entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der rechtsgültige Landschaftsplan setzt Entwicklungsziele für das Plangebiet fest. Unter der Prämisse der „Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ soll der 50 m breite Randstreifen an der westlichen Gebietsgrenze in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde renaturiert werden. Neben der Anlage von Gehölzstrukturen umfasst dies insbesondere den Erhalt und die Wiederherstellung von Mager- und Rohboden- sowie Feuchtwiesenstandorten.

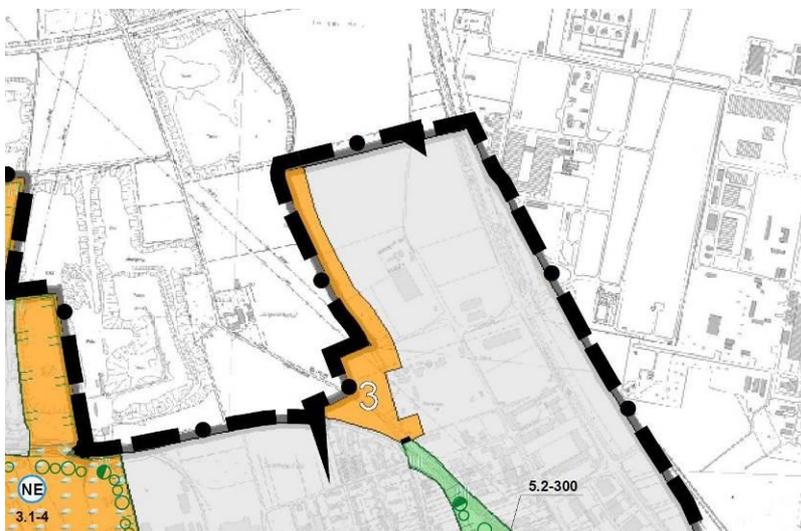


Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan 8, „Rheinterrassen“ (Quelle: Rhein-Erft-Kreis)

Durch die **40. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplans** „Curiestraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung geschaffen werden. Damit der Bebauungsplan Nr. 3/15 aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sollen in der 40. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden. Aus „Gewerblichen Bauflächen“ können sowohl Gewerbegebiete als auch Industriegebiete

entwickelt werden.

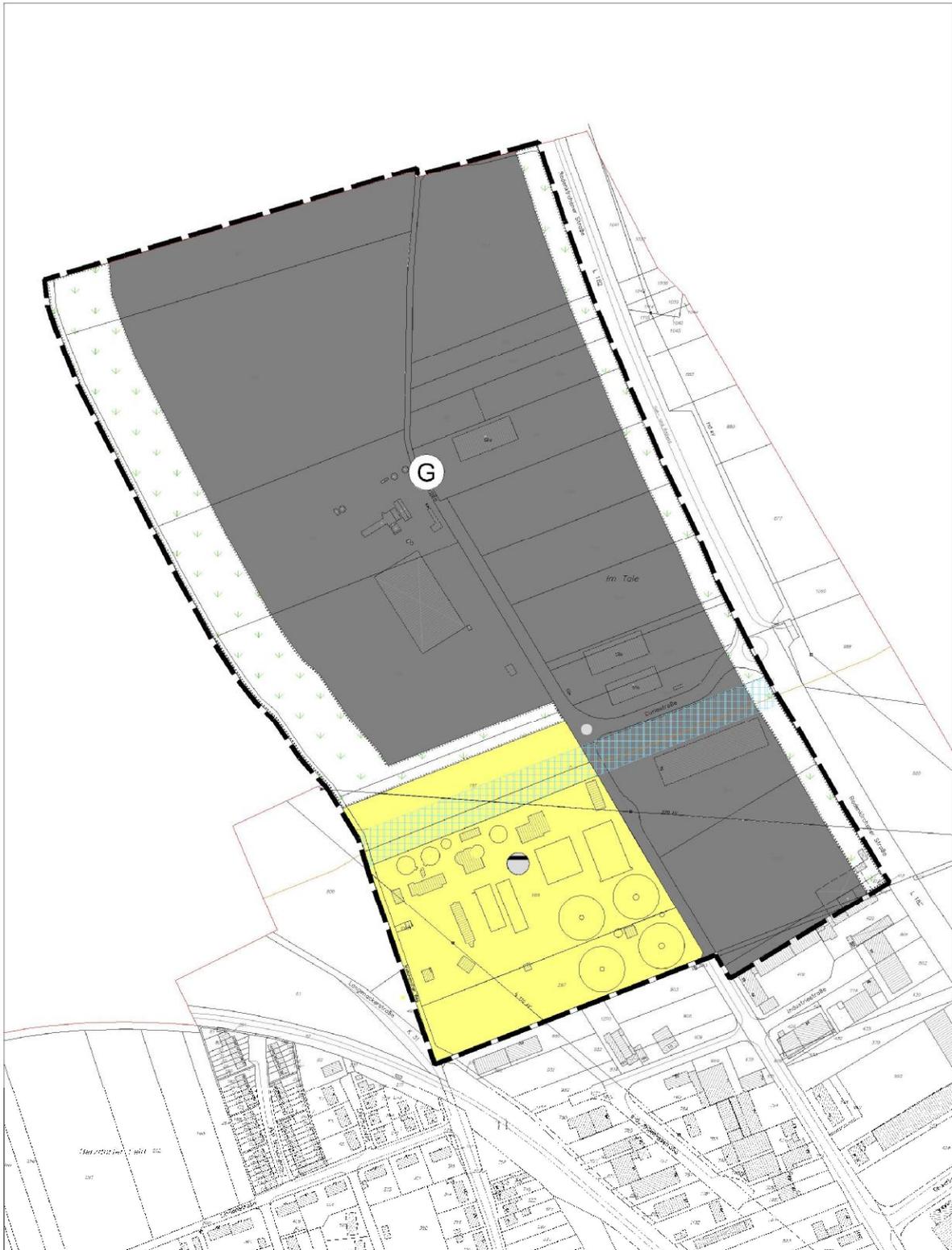


Abb. 4: Vorentwurf 40. FNP-Änderung „Curiestraße“ (Quelle: Stadt Wesseling)

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 3/15 zu gliedern. Während im Übergang zum südlich anschließenden „Gewerbegebiet Berzdorf“ und zur Wohnbebauung an der Langenackerstraße, der Lindenstraße, dem Lärchenweg und der Straße Am Nord-

bahnhof „Gewerbegebiete“ entstehen sollen, werden die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Anlagen mit industriellem Charakter durch die Festsetzung von „Industriegebieten“ im B-Plan gesichert. Auch für den angeführten Lager- und Speditionsbetrieb, für den eine konkrete Standortanfrage besteht, können somit industrielle Flächen im nördlichen Plangebiet vorgehalten werden.

Da mit der Gebietsentwicklung Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden sind, sieht die 40. Änderung des FNP die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – kurz „MSPE“-Flächen vor. Die MSPE-Flächen werden in einem ca. 50 m breiten Streifen entlang der westlichen Hangkante, nördlich der Kläranlage (20 m Breite) sowie entlang der Rodenkirchener Straße (20 m Breite) dargestellt und ermöglichen die Durchführung von Ausgleichspflanzungen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens bzw. konkreter Bauanträge. Teilweise sind bereits in der Vergangenheit Pflanzungen innerhalb der MSPE-Flächen erfolgt. Die Darstellung der Ausgleichsflächen im FNP und im Bebauungsplan tragen zur Sicherung und zum Erhalt der Pflanzungen bei.

Die Kläranlage der Stadt Brühl, die bereits in der aktuellen Fassung des Wesselingener FNP enthalten ist, soll in den Änderungsbereich der 40. Änderung „Curiestraße“ einbezogen werden. Zwar ergeben sich durch die Sicherung des Kläranlagenstandorts keine Änderungen zum bestehenden FNP - letzterer enthält jedoch noch einen Schriftzug zur „Erweiterung der Wasserschutzzone I + II“ (nicht in digitaler Abb. 1 dargestellt), welcher nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung entspricht und somit aus dem Plan herausgenommen werden soll. Da gesetzliche Vorgaben die Stadt Brühl dazu verpflichten, in näherer Zukunft eine vierte Reinigungsstufe an der Kläranlage vorzusehen, verzichtet der Vorentwurf zur 40. FNP-Änderung auf die Darstellung von MSPE-Flächen entlang der westlichen Grenze des Geländes. Außerhalb dieses Streifens stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen die Erweiterung der Kläranlage erfolgen könnte. Sollten die Flächen für eine Erweiterung genutzt werden, wäre ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets, z.B. über das Ökokonto der Stadt Wesseling denkbar.

Im Flächennutzungsplan sollen überörtliche Versorgungsleitungen dargestellt werden. Da die genaue Lage der das Gebiet querenden Leitungen und Pipelines sowie die zugehörigen Schutzstreifen zum derzeitigen Planungsstand nicht hinreichend bekannt sind, werden diese im weiteren Planverfahren nach Beteiligung der Leitungsbetreiber im Plan konkretisiert.

Dieser Erläuterungsbericht wird im weiteren Planverfahren ergänzt. Hierzu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichts. Details zum Plangebiet und zur beabsichtigten Gebietsentwicklung können vorerst dem Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3/15 „Curiestraße“ entnommen werden.