

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 80 -		- 66 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Westringquartier“ hier: - Beschluss zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westringquartier“ - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 80 -	- 66 -		
		15.5.2015				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 15.5.2015



öffentlich



nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

56. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Westringquartier“

hier: - Beschluss zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Westringquartier“

- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westringquartier“ gemäß §§ 1 (3), 2 (1) Baugesetzbuch.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die in der Sitzung vorliegenden Planunterlagen (einschließlich Erläuterungsbericht) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

1. Problem

Allgemeine Vorbemerkung/Anlass der Planung

Im Rahmen des Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs Innenstadt Wesseling 2001 wurden hochwertige Bebauungskonzepte für die wesentlichen Entwicklungspotenziale der Innenstadt erarbeitet.

Die Einbeziehung des ca. 4 ha großen Geländes am Westring in den Wettbewerb (Bausteinfläche 1) war aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und möglich, da dieses, ursprünglich als Gewerbebeerweiterungsfläche geplante Areal, von dem Unternehmen Saint Gobain Abrasives nicht mehr benötigt und der Stadt Wesseling zum Kauf angeboten wurde. Die Stadt Wesseling hat dieses Areal erworben, da es in Anbetracht der zentralen Lage im Wesseling Stadtzentrum und der Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt der Linie 16 (Köln-Bonn) eine optimale Standortgunst zur Ansiedlung innerstädtischer Wohn-/Mischnutzungen aufweist und einen wichtigen Beitrag zur gebotenen Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsschwerpunkt leisten kann.

Für das sogenannte „Stadtquartier am Westring“ ist das Bebauungskonzept eines der beiden 1. Preisträger des Wettbewerbs - des Büros rha reicher haase assoziierte, Aachen - als planerische Grundlage für die Entwicklung des Neubauquartiers ausgewählt worden. Das Planungskonzept ist seitdem, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenvorgaben für das „Stadtquartier am Westring“, kontinuierlich weiter entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist mit seiner 2004 wirksam gewordenen 48. Änderung für das Plangebiet des „Stadtquartiers am Westring“ an die damaligen Planungsziele angepasst worden (Änderung von Gewerbe-/Industrieflächen in gemischte Baufläche/Wohnbaufläche/Grünfläche).

Im Laufe der Jahre hat die Stadt Wesseling viele Gespräche und Abstimmungen mit Investoren und Projektentwicklern geführt, die an einem Erwerb des städtischen Grundstücksareals interessiert waren. Gegenstand der Beratungen waren die jeweiligen Bauungs- und Nutzungskonzepte der Interessenten. Die Konzepte haben verschiedene Bau- und Wohnformen umfasst, wobei das Spektrum von eingeschossigen, seniorengerechten Wohnformen über reine Reihenhausbauung bis zu 2-4-geschossigen Wohnstrukturen, in Anlehnung an das Planungskonzept des Büros rha, gereicht hat. Die Beratungen haben bisher jedoch nicht zu einem realisierungsfähigen Konzept geführt; die Gründe lagen zumeist in der Bebauungskonzeption und der fehlenden Flexibilität der Interessenten, so dass den Anforderungen der Stadt Wesseling an ein hochwertiges Neubaugebiet nicht hinreichend Rechnung getragen werden konnte.

Ende 2014 hat die Stadt Wesseling erste Beratungen mit einem Investor geführt, der großes Interesse an der Realisierung eines innerstädtischen Wohnquartiers und dem Erwerb des städtischen Grundstücksareals bekundet hat. Dieser Investor (Bernd Reiter Gruppe, Köln) hat zwischenzeitlich ein Bebauungskonzept erarbeitet und die Rahmenvorgaben für die städtebauliche, planungsrechtliche und erschließungstechnische Umsetzung dieser Konzeption mit der Stadt Wesseling abgestimmt. Das Bebauungskonzept „Westringquartier“ steht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Wesseling im Einklang.

Die Umsetzung des Bebauungskonzeptes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Westringquartier“ sowie die nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das Plangebiet „Westringquartier“ soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/114 „Westringquartier“ durchgeführt werden.

Die Bernd Reiter Gruppe stellt einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und wird als Vorhabenträgerin auftreten. Hinsichtlich des Bebauungskonzeptes „Westringquartier“ und der Planinhalte der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird auf die Beschlussvorlage 98/2015 verwiesen.

2. Lösung

2.1 Planungsziele

Die 56. FNP-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes „Westringquartier“ auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Wesseling schaffen.

Als wesentliche Planungsziele, die mit der Aufstellung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ verfolgt werden, sind zu nennen:

- Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsstandort;
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit ergänzenden wohngebietsbezogenen Nutzungen (z.B. kleinteilige Nahversorgung/Gastronomie);
- Erhaltung und Aufwertung der „grünen Hangkante“ an der Birkenstraße, Gestaltung des südlichen Frei- raums als wohnungsnah Grünfläche mit Spiel-/Aufenthaltsfunktion für alle Nutzergruppen und räumliche Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit den Umgebungsstrukturen.

Wie vorab erläutert, besteht für das Plangebiet die seit 2004 wirksame 48. FNP-Änderung „Stadtquartier am Westring“. Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungskonzeptes „Westringquartier“ entsprechen nicht mehr in Gänze den wirksamen Darstellungen der 48. FNP-Änderung, so dass eine nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling erforderlich ist.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ umfasst die „grüne Hangkante“ entlang der Birkenstraße, die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes, den südlich anschließenden Grünbereich, die zur Optimierung der Verkehrsanbindung notwendigen Flächen des Westrings sowie den „Schwarzen Weg“.

Er umfasst somit den gleichen Geltungsbereich wie die seit 2004 wirksame 48.FNP-Änderung „Stadtquartier am Westring“; nach Wirksamwerden der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ werden die Darstellungen der 48. FNP-Änderung unwirksam. Ein formelles Aufhebungsverfahren für die 48. FNP-Änderung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Westring (nordwestliche Straßenkante), die Birkenstraße (nordöstliche Straßenkante), das Betriebsgelände der Saint Gobain Abrasives (nordwestliche Grundstücksgrenze) sowie durch den Schwarzen Weg (nordöstliche Straßenkante). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen (vgl. Karte Plangeltungsbereich).

2.3 Übergeordnete Vorgaben/geltendes Planungsrecht

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Das Plangebiet der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ ist im Regionalplan im Wesentlichen als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Im Rahmen des damaligen Verfahrens zur 48. FNP-Änderung der Stadt Wesseling hat die Bezirksregierung Köln gemäß § 20 LPlG (heute § 34 LPlG) bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur 56. FNP-Änderung wird eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG an die Bezirksregierung Köln gestellt.

Flächennutzungsplan

Wie vorab erläutert, enthält die seit 2004 wirksame 48. FNP-Änderung „Stadtquartier am Westring“ Darstellungen des Plangebietes als „gemischte Bauflächen“ (M), Wohnbauflächen (W), Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Hangkante Birkenstraße) sowie „örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Westring und Schwarzer Weg).

Auf Grund der veränderten Planungsziele des Bebauungskonzeptes „Westringquartier“ (Entwicklung eines Wohngebietes, Sicherung und Aufwertung einer Grün-/Freifläche im Südosten des Plangebietes) werden die nachfolgenden Änderungen der FNP-Darstellungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die 56. FNP-Änderung umfasst zum einen den Verzicht auf die Darstellung „gemischte Bauflächen“ und die dementsprechende Darstellung von „Wohnbauflächen“ für den gesamten Bereich des geplanten Neubaugebietes. Zum anderen sollen nicht nur die vorhandene „grüne Hangkante“, sondern auch der südlich anschließende Grünbereich als naturbezogene bzw. wohnungsnaher Grün- und Freiräume gesichert werden; diese Flächen sollen im Flächennutzungsplan künftig als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden.

Weiterhin wird der sogenannte „Schwarze Weg“ nicht mehr als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ vorgesehen, sondern künftig entsprechend seiner tatsächlichen und rechtlichen Situation als „Fläche für Bahnanlagen“ (analog dem anschließenden HGK-Betriebsgelände, dessen Erschließung über die Privatstraße Schwarzer Weg erfolgt) dargestellt.

Die Planungsinhalte der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ sind den beigefügten Planunterlagen sowie dem Erläuterungstext zu entnehmen. Die Planung wird im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz vorgestellt.

Das Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Westringquartier“ wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1/114 durchgeführt (vgl. Beschlussvorlage 98/2015).

2.4 Verfahrensbeschlüsse

Es wird vorgeschlagen:

- die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ gemäß §§ 1 (3), 2 (1) BauGB zu beschließen (vgl. Karte Plangeltungsbereich);
- das Verfahren zur Aufstellung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB mit den in der Sitzung vorliegenden Planungsunterlagen weiter zu führen.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Fläche des „Westringquartiers“ befindet sich im Eigentum der Stadt Wesseling, so dass Einnahmen aus dem Verkauf der Fläche zu erwarten sind. Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch die Bernd Reiter Gruppe durchgeführt werden, so dass der Stadt Wesseling keine Erschließungskosten entstehen.

Die Kosten für die Erarbeitung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/114 „Westringquartier“, einschließlich Umweltbericht und erforderlicher Fachgutachten, werden durch die Bernd Reiter Gruppe getragen.

Anlagen:

- Karte- Plangeltungsbereich für die 56. FNP-Änderung „Westringquartier“
- Übersichtsplan- Vergleichsdarstellung der 48. und 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Planzeichnung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“
- Erläuterungsbericht

Anmerkung:

Die Fraktionen/fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten je eine Planfassung der 56. FNP-Änderung „Westringquartier“ im Format DIN A 2 (ohne Maßstab).