

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66	80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
65. Änderung des Flächennutzungsplans "Urfelder Straße/ Domhüllenweg" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Bebauungsplan Nr. 4/125 "Urfelder Straße/ Domhüllenweg" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	80	
		16.02.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 18/2016

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 16.02.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

65. Änderung des Flächennutzungsplans "Urfelder Straße/ Domhüllenweg"
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 4/125 "Urfelder Straße/ Domhüllenweg"
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans Wesseling für das Plangebiet „Urfelder Straße/ Domhüllenweg“ gemäß den §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/125 „Urfelder Straße/ Domhüllenweg“ gemäß den §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadt Wesseling ist Teil der Region Köln/Bonn und somit Teil einer bedeutenden Wachstumsregion in Nordrhein-Westfalen. Mit der wirtschaftlichen Prosperität der Region geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum einher, die sich in steigenden Bauland- und Mietpreisen niederschlägt. Das diesbezügliche Preisgefüge in Wesseling ist im Vergleich zu den Städten Köln und Bonn oder anderen Kölner Umlandgemeinden wie z.B. Hürth noch als moderat anzusehen. Gleichzeitig verfügt Wesseling über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, welche als großer Standortvorteil für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Region betrachtet werden kann. Jüngere Baugebietsentwicklungen wie das Wohngebiet Eichholz BA 1 profitieren von der Standortgunst und haben der Stadt Wesseling viele neue Einwohner beschert.

Aktuelle Bevölkerungsprognosen für die Region legen die Vermutung nah, dass der oben beschriebene Trend sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird. In der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW (Stand 21.09.2015, unter <https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/I05362040.pdf>) werden für die Stadt Wesseling folgende Bevölkerungszahlen prognostiziert:

Bevölkerung insgesamt	
01.01.2014:	35.224
01.01.2025:	37.864
01.01.2040:	40.637

Selbstverständlich sind Prognosen immer mit Unsicherheiten verbunden, da sie i.d.R. statisch sind und viele auf die Bevölkerungsentwicklung einwirkende Faktoren nicht berücksichtigen. Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, die vom Land NRW erstellte Prognose im Zuge einer erforderlichen und zukünftig anstehenden Neuaufstellung des Wesselingener Flächennutzungsplans zu überprüfen. Hierbei können Wesseling-spezifische Randbedingungen - so auch die Ausweisung von Neubaugebieten - einfließen, die der Prognose eine größere Belastbarkeit verleihen. In welchem Maße sich die Flüchtlingsthematik auf das Wachstum der Städte auswirken wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum abschätzbar.

Die Stadt Wesseling sieht den beschriebenen Wachstumstrend als Chance. Neben dem innerstädtischen Westringquartier und dem ebenfalls in Planung befindlichen Keldenicher Baugebiet Eichholz BA 2 soll auch im Ortsteil Urfeld neuer Wohnraum geschaffen werden.

2. Lösung

Gegenüber der Waldsiedlung, zwischen Urfelder Straße im Norden und dem Domhüllenweg im Süden, enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling bereits seit mehreren Jahrzehnten die Darstellung von gemischten Bauflächen (s.u.). Immer wieder gab es in der Vergangenheit Bestrebungen, einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen, um Baurecht zu schaffen. Zuletzt wurde im Jahre 2012 von einer Eigentümerin im Plangebiet ein entsprechender Vorstoß durch einen Bürgerantrag getätigt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat damals beschlossen, ein Planverfahren für den Bereich zwischen der Urfelder Straße 49 und den westlich angrenzenden Fischteichen einzuleiten.

Die Verwaltung schlägt vor, von dem damals beschlossenen, räumlich sehr eng gefassten Plangebiet abzuweichen und einen Aufstellungsbeschluss für den zwischen den Fischteichen im Westen, der Stadtbahntrasse im Osten sowie der Urfelder Straße und dem Domhüllenweg gelegenen Bereich zu fassen (s. Anlage Geltungsbereich).

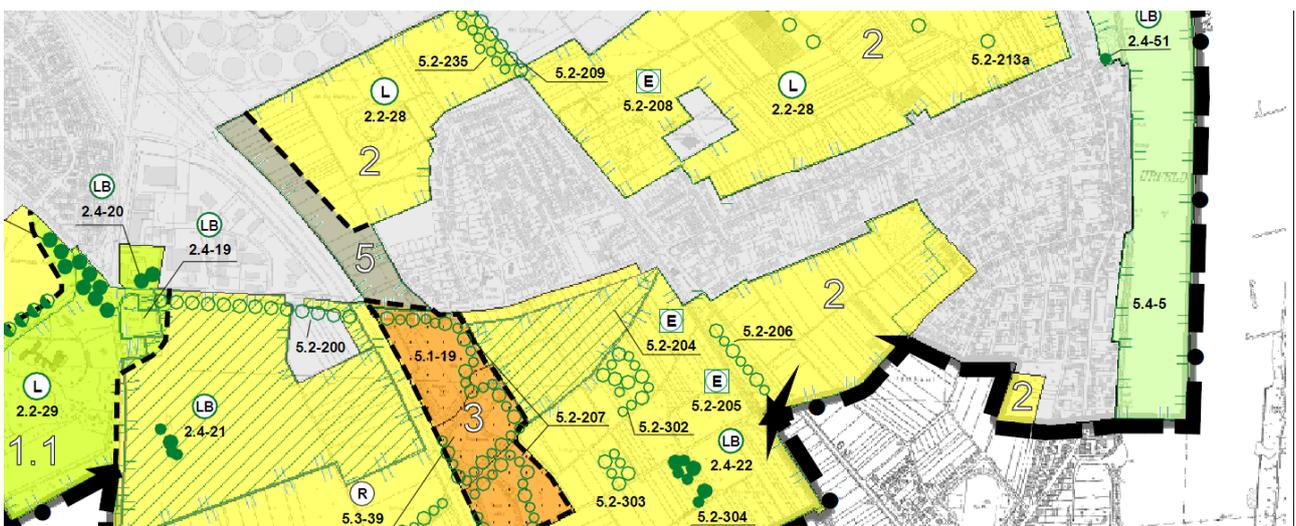
Der Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ setzt für den beschriebenen Bereich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-29 „Eichholz“ fest, welches in einem Abstand von 30 m zur Straße beginnt und sich bis zum Domhüllenweg erstreckt. Das Landschaftsschutzgebiet entfaltet in diesem Bereich lediglich temporäre Wirkung und tritt außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan mit entgegenstehenden Festsetzungen rechtskräftig wird.

Von weiterer Bedeutung für eine Baugebietsentwicklung zwischen der Urfelder Straße und dem Domhüllenweg ist die das Plangebiet querende Nato-Produktfernleitung Würselen-Altenrath (s. Ausschnitt FNP). Vorabstimmungen mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH sowie dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) im Jahre 2014 haben ergeben, dass die Entwicklung eines Wohngebiets im Umfeld der Pipeline nur möglich ist, wenn die Leitung in gleicher Trasse erneuert und an die aktuellen Sicherheitsanforderungen angepasst, oder um das geplante Gebiet herum verlegt wird. Die Kosten für eine Neuverlegung

der Pipeline in vorhandener Trasse wurden von einem Ingenieurbüro 2014 mit ca. 200.000 € veranschlagt. Kosten für eine Neuverlegung um das Plangebiet herum schwankten je nach Länge der Umlegung zwischen ca. 310.000 € und 630.000 €. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Vergrößerung des Plangebiets gegenüber dem Beschluss von 2012 verteilt die voraussichtlich mit der Pipelineerneuerung einhergehenden Kosten über eine größere Fläche, so dass die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erhöht werden kann.



Ausschnitt FNP Wesseling (digitale Arbeitsfassung)



Ausschnitt Landschaftsplan 8, „Rheinterrassen“

Die Verwaltung schlägt vor, die oben angeführte Schaffung von neuem Wohnraum durch die Aufstellung der 65. Änderung des Wesselingener Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/125 „Urfelder Straße/ Domhüllenweg“ einzuleiten. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 11 ha auf.

Es ist vorgesehen, die bisher im FNP enthaltene Darstellung „gemischter Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern. „Gemischte Bauflächen“ im FNP ermöglichen auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung lediglich die Entwicklung von Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK). Eine Realisierung dieser Nutzungen außerhalb des Stadtzentrums oder der Ortsteilzentren ist aus städtebaulicher Sicht nicht geboten. Geplant ist, im Bebauungsplan „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) vorzusehen, die neben Wohnnutzungen z.B. kleinere Gaststätten, Läden und Handwerksbetriebe oder Anlagen für soziale Zwecke in wohnverträglichem Umfang aufnehmen können.

Die Verwaltung zieht in Erwägung, den Geltungsbereich der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung im weiteren Planverfahren nach Osten zu erweitern. In der Anlage ist die zur Diskussion stehende, ca. 2,5 ha große Fläche als „potenzielle Erweiterung Plangeltungsbereich“ gekennzeichnet. Der Erweiterungsfläche stehen gegenwärtig die Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsplans entgegen. Spätestens im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung möchte die Verwaltung ermitteln, ob die Plangebietserweiterung bei der Bezirksregierung Köln und der Unteren Landschaftsbehörde auf Akzeptanz stößt und weiter verfolgt werden könnte.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Alternativen

In der Vergangenheit sind vom Bereich 61 nachfolgende Entwurfsskizzen für den westlichen Teil des Plangebiets angefertigt worden. Im weiteren Verfahren sollte ein Planungsbüro mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption beauftragt werden (s.u.). Die Entwurfsskizzen können dem Büro als erste Ideen dienen.



4. Finanzielle Auswirkungen

In Anlehnung an den Änderungsantrag der CDU-Fraktion zum oben angeführten Bürgerantrag aus dem Jahre 2012 empfiehlt die Verwaltung, die Bauleitplanung analog zur Baugebietsentwicklung „Auf dem Radacker“ durchzuführen. Die Eigentümer müssten sich zu einer Eigentümergemeinschaft zusammenschließen und ein Planungsbüro mit den erforderlichen Entwurfs- und Planungsleistungen beauftragen. Auch die Kosten für Fachgutachten (z.B. Lärmgutachte, Artenschutzprüfung) sowie für die Erschließung des Gebiets (einschl. Erneuerung der Nato-Pipeline) müssten von den Eigentümern getragen werden. Grundlage für die Realisierbarkeit des Wohngebiets ist eine Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet, was über eine freiwillige Umlegung erreicht werden könnte.

Die Stadt Wesseling selbst ist Eigentümerin mehrerer Parzellen im Plangebiet. Sie würde als Mitglied der Eigentümergemeinschaft an der Bauleitplanung mitwirken. Durch den späteren Verkauf von Baugrundstücken kann die Stadt Einnahmen generieren. Die Verfahrensbetreuung – hierzu gehören z.B. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Vorbereitung der erforderlichen politischen Beschlüsse – würde von der Verwaltung durchgeführt.

Anlage

Geltungsbereich der 65. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 4/125 „Urfelder Straße/ Domhüllweg“