

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			-60-	- 66 -		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
67. Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet "Business- und Logistikpark Eichholz" hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	-60-	- 66 -		
		02.03.2017				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 54/2017

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig

Datum: 02.03.2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

67. Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet "Business- und Logistikpark Eichholz"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet „Business- und Logistikpark Eichholz“ wird zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf der Begründung (nebst Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ beschlossen. Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem Standort südöstlich des Verkehrsknotenpunktes L 190 Urfelder Straße/ L192 Siebengebirgsstraße geschaffen werden. Planungsträger ist die TransEuropean V (Wesseling) Limited (kurz „TransEuropean“) welche eine Mischung aus Betrieben im wertschöpfenden Logistikbereich sowie im Handwerk und Dienstleistungsgewerbe vorsieht.

Das derzeit gültige Planungsrecht widerspricht der geplanten Gewerbegebietsentwicklung. Im FNP der Stadt Wesseling ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ überlagert wird. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft sind ferner zwei „geschützte Landschaftsbestandteile“ gekennzeichnet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit im Bebauungsplan Nr. 4/128 ein Gewerbegebiet festgesetzt werden kann, muss der FNP als übergeordnete gesamtstädtische Zielvorgabe geändert werden.

2. Lösung

Wie der Anlage entnommen werden kann, ist vorgesehen, die geltenden Darstellungen des Wesselinger FNP im Zuge der 67. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ zu überplanen. Aus „gewerblichen Bauflächen“ können auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung „Gewerbegebiete“ entwickelt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage der hiermit vorliegenden Vorentwurfsfassung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB 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 67. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ durchgeführt. Details zum Bebauungsplan sind der Vorlage Nr. 53/2017 zu entnehmen.

3. Alternativen

Als Alternative kann auf die Bauleitplanung verzichtet werden. Die Grundstücke wären somit auch künftig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und die gewünschte gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich unzulässig.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die TransEuropean verpflichtet sich, alle erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu gehören auch die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie weitere abgestimmte landschaftspflegerische Maßnahmen, die sich inklusive Grundstückserwerb und 30jähriger Pflege durch die Stadt Wesseling nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf ca. 1,05 Mio. € belaufen. Die Übernahme der Kosten, der Durchführungszeitraum und weitere Projektdetails sollen in einem städtebaulichen Vertrag und einem Erschließungsvertrag zwischen der TransEuropean und der Stadt Wesseling festgelegt werden.

Anlagen

- Geltungsbereich der 67. FNP-Änderung
- Planzeichnung der 67. FNP-Änderung (Vorentwurf)
- Begründung der 67. FNP-Änderung (Vorentwurf)
- Umweltbericht der 67. FNP-Änderung (Vorentwurf)