

# **Stadt Wesseling**

## **67. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **„Business- und Logistikpark Eichholz“**

## **Begründung**

**§ 2a BauGB**

**- Vorentwurf –**

**Verfahrensstand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u></b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><u>BESTANDSDARSTELLUNG U. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS</u></b>	<b>3</b>
2.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
2.2	STÄDTEBAULICHE SITUATION IM ÄNDERUNGSBEREICH UND IN DER UMGEBUNG	4
2.2.1	ÄNDERUNGSBEREICH	4
2.2.2	UMGEBUNG	4
2.3	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	5
2.4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN / GELTENDES PLANUNGSRECHT	5
2.4.1	REGIONALPLAN	5
2.4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
2.4.3	SCHUTZGEBIETE	5
2.4.4	BESTEHENDE VERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	6
2.4.5	WEITERE FACHPLANUNGEN	6
<b>3</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b><u>PLANUNG</u></b>	<b>6</b>
4.1	INHALTE DER FNP-ÄNDERUNG	6
4.1.1	KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	7
4.2	HINWEISE	7
4.3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.3.1	PRÜFUNG DER ARTENSCHUTZBELANGE	8
4.4	KOSTEN FÜR DIE STADT WESSELING	8
<b>5</b>	<b><u>GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN</u></b>	<b>8</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 67. Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.	4
--------------	--	---

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ beabsichtigt die Stadt Wesseling der wachsenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien nachzukommen. Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 25 ha bietet Platz für die Ansiedlung von Unternehmen verschiedener Branchen und Größen und soll hauptsächlich auf einer bisher unbebauten Ackerfläche am südlichen Stadtrand Wesseling realisiert werden. Bei den in Teilbereichen anzusiedelnden Logistikunternehmen handelt es sich nicht um Speditionen, sondern vielmehr um Logistiker, die Produkte „veredeln“ und weiterversenden. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit den geplanten Nutzungen überein. Gemäß des Entwicklungsgebotes § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Damit durch den Bebauungsplan Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ ein Gewerbegebiet festgesetzt werden kann, muss der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling geändert werden. Mit der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des BauGB entsprochen. Diese Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“.

## **2 Bestandsdarstellung u. Beschreibung des Änderungsbereichs**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs, Eigentumsverhältnisse**

Der ca. 25 ha große Änderungsbereich liegt im derzeit planungsrechtlichen Außenbereich am südlichen Stadtrand von Wesseling im Ortsteil Urfeld, südlich der Urfelder Straße und östlich der Siebengebirgsstraße (L 192). Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs schließen die vorhabenbezogenen Bebauungspläne (VBP) Nr. 4/103.1 „Fruchthansa“ (08/2008) und Nr. 103.2 „nextpark Wesseling“ (04/2016) an. Im Süden grenzen an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/128 ist der Änderungsbereich der 67. Flächennutzungsplan-Änderung um die im Bebauungsplan erfassten Verkehrsflächen der L 192 kleiner. Die L 192 (Siebengebirgsstraße) und der Knotenpunkt L 190 /Urfelder Str. / L 192 sind ebenfalls nicht Teil der FNP-Änderung. Die Trasse der überörtlichen Hauptverkehrsstraße L 192 ist in ihrer grundsätzlichen Linienführung bereits in der aktuellen Fassung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans als Verkehrsfläche dargestellt.



**Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 67. Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.**

## **2.2 Städtebauliche Situation im Änderungsbereich und in der Umgebung**

### **2.2.1 Änderungsbereich**

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs der 67. Änderung des Flächennutzungsplans liegenden Flächen handelt es sich, mit Ausnahme der fünf Bestandsgebäude im nordwestlichen Bereich, um bisher unversiegelte Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Änderungsbereich ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

### **2.2.2 Umgebung**

Das direkte Umfeld des Änderungsbereiches ist durch eine recht heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Östlich grenzen Gewerbeflächen mit entsprechender Nutzung an. Nördlich, abgetrennt durch die Urfelder Straße und eine parallel dazu verlaufende Grünfläche, rainen ebenfalls Gewerbeflächen an. Im Süden befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen. Im Südwesten, an der westlichen Begrenzung der Siebengebirgsstraße, tangiert der Rhein-Sieg Kreis. Nördlich davon

schließt ein Landschaftsschutzgebiet an, auf dessen Flächen sich eine private Tagesklinik und zugehörige Gästehäuser befinden.

## **2.3 Erschließung und Verkehr**

Der Änderungsbereich ist im Westen über die Siebengebirgsstraße und im Norden über die Urfelder Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die geplante Haupteerschließung befindet sich im südwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs an der Siebengebirgsstraße. Hier wird unter zukünftiger Verkehrserschließung der L 192 der Änderungsbereich verkehrlich anbinden.

Der Änderungsbereich kann aus vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, elektrische Energie und Gas) innerhalb der Urfelder Straße versorgt werden. Die Versorgung mit Frischwasser kann von Osten her erfolgen, ebenso die Ableitung von Schmutzwasser. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann mit max. 44l/sec. an den öffentlichen Mischwasserkanal der Urfelder Straße entwässert werden.

## **2.4 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht**

### **2.4.1 Regionalplan**

Laut § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln (21.05.2001), stellt den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Die ausgewiesenen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen eines großen Flächenbedarfs, der Emissionen oder der besonderen Standortanforderungen nicht in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können. Gemäß Ziel 1, Abschnitt B, Unterpunkt B.3.1 des Regionalplans ist in Bereichen der GIB die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

### **2.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling werden die im Änderungsbereich gelegenen Flächen aufgrund der nicht fortgeführten 36. Änderung noch überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit der nunmehr geplanten gewerblichen Nutzung überein, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.

### **2.4.3 Schutzgebiete**

Die einschlägige, aktuelle Fassung des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“ (8. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.12.2006) des Rhein-Erft-Kreises enthält die Festsetzung von zwei geschützten Landschaftsbestandteilen (LB 2.4-19 und 2.4-21) (§ 23 LG NW). Große Teile des Änderungsbereichs sind ferner als Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-29 „Eichholz“ gekennzeichnet. Das LSG entfaltet

in diesem Bereich lediglich temporäre Wirkung und tritt automatisch außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan mit entgegenstehenden Festsetzungen rechtskräftig wird. Für den nordwestlichen Bereich ist das Entwicklungsziel „Erhaltung naturnaher Lebensräume [...] und natürlicher Landschaftselemente oder ihrer Reststrukturen sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft im Bereich der Wälder [...]“ festgesetzt. Südlich die Urfelder Straße säumend, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der 67. Änderung des Flächennutzungsplans, ist die Baumreihe 5.2-200 festgesetzt. Daneben sind keine weiteren fachgesetzlich geschützten Schutzgebiete festgesetzt.

Im Änderungsbereich befinden sich laut Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) keine nach Landschaftsgesetz geschützten Biotope.

Im Änderungsbereich sind auch keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

#### **2.4.4 Bestehende verbindliche Bebauungspläne**

Es liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Änderungsbereich vor.

#### **2.4.5 Weitere Fachplanungen**

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der Planung im Änderungsbereich entgegenstehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Änderungsverfahrens beteiligt.

### **3 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans (der vom Rat der Stadt Wesseling am 24.01.1995 beschlossen wurde) und gleichzeitig die Einleitung des Verfahrens zur 67. FNP-Änderung „Business- und Logistikpark Eichholz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der 67. FNP-Änderung erfolgt im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel der Bebauungsplan Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ aufgestellt.

### **4 Planung**

#### **4.1 Inhalte der FNP-Änderung**

Gemäß der Systematik des § 1 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Bereich des geplanten Gewerbegebiets in der 67. Änderung des Wesselinger Flächennutzungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dargestellt. Diese Darstellung erlaubt auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/128 die rechtsverbindliche Festsetzung von Gewerbegebieten (GE).

#### **4.1.1 Konfliktbewältigung**

##### Berücksichtigung der Seveso-III-Richtlinie

Die Flächennutzungsplan-Änderung liegt nicht innerhalb der angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen mit Störfallanlagen, die im „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13)“ vom TÜB Nord (12/2015) ermittelt worden sind.

Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 soll ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, die Betriebsbereiche im Sinne der 12. BImSchVO („Störfallverordnung“) bilden bzw. Teile davon sind, ansiedeln.

##### Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz, ggf. aber auch andere Immissionen.

Aufgrund der Lage im Ballungsraum Köln / Bonn, der räumlichen Nähe zur BAB A 555 sowie zu den östlich gelegenen Gewerbe- und Logistikunternehmen ist mit einer grundsätzlichen Vorbelastung durch Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sowie der geplanten Logistik- und Gewerbenutzung des Änderungsbereichs mit gewerblichen Liefer- und privaten Kundenverkehren wird eine schalltechnische Untersuchung im Laufe des weiteren Verfahrens durchgeführt. Deren Ergebnisse werden im Bebauungsplan Nr. 4/128 „Business- und Logistikpark Eichholz“ berücksichtigt. Die Einhaltung der zulässigen Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wird somit gewährleistet.

#### **4.2 Hinweise**

##### Bodendenkmalschutz

In Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege wird noch vor der öffentlichen Auslegung eine Sachverhaltsermittlung durch eine private Grabungsfirma durchgeführt.

##### Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Rheins.

##### Erdbebenzonen der DIN 4149 (Fassung 2005)

Der Ort Wesseling befindet sich mit seinem Ortsmittelpunkt in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T.

##### Kampfmittel

Gem. der Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 02.02.2017 ist eine Überprüfung des Änderungsbereiches nicht erforderlich, da Luftbilder und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Es wird angemerkt, dass, sofern Kampfmittel gefunden werden, die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen sind.

Weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren, bzw. nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

### **4.3 Auswirkungen der Planung**

#### **4.3.1 Prüfung der Artenschutzbelange**

Vorsorglich wurde anhand einer [1] artenschutzrechtlichen Konfliktprognose geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Ansiedlung eines Gewerbe- und Logistikparks auftreten könnten. Basierend darauf wurde eine [2] ASP II zur Feststellung der tatsächlich vorkommenden Arten durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden konnten. Die vorhandene Biotopstruktur ist von geringer Vielfalt, die Ausprägung des Gehölzstreifens ist als „gering ausgeprägt“ einzustufen. Aus Sicht des Artenschutzes bestehen keinerlei Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht zu dieser Begründung beschrieben.

### **4.4 Kosten für die Stadt Wesseling**

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wesseling entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

## **5 Gutachterliche Grundlagen**

- [1] BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) zum B-Plan „Logistik- und Gewerbepark Wesseling“ vom 01.04.2015, Alsdorf.
- [2] BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II (ASP II) zum B-Plan „Logistik- und Gewerbepark Wesseling“ vom 14.09.2015, Alsdorf.