

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 60 -		- 66 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
69. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lindenstraße" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/132 "Lindenstraße" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 60 -	- 66 -		
		28.08.2018				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 28.08.2018

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

69. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lindenstraße"
Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/132 "Lindenstraße"
Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 die Aufstellung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 06.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Am 03.07.2018 hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz für die städtebauliche Variante 1 als Grundlage für das weitere Verfahren entschieden.

1. Problem

Die Stadt Wesseling plant bereits seit längerem eine weitere Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen zur Arrondierung des nördlichen Stadtrandes im Ortsteil Berzdorf. Mit dem seit dem 25.06.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ wurde, neben einer Neuordnung der gewerblichen Flächen im Nordwesten des Stadtteils, u.a. eine Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Lindenstraße avisiert. Dieses Planungsziel konnte jedoch bisher nicht umgesetzt werden. Mit einem modifizierten städtebaulichen Konzept soll nun die Entwicklung dieser Flächen wieder vorangetrieben werden.

Das Plangebiet umfasst die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Lindenstraße und westlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Am Nordbahnhof. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Stadtgebiet von Köln, auf dem die überwiegend vom Güterverkehr genutzte sog. Nordbahntrasse verläuft. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich.

2. Lösung

Die vorliegenden Vorentwürfe der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ geben den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf der Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der erforderlichen Gutachten (Schallschutzuntersuchung, Umweltprüfung, Niederschlagswasserbeseitigungskonzept usw.) abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren weiter konkretisiert.

Es wird vorgeschlagen, mit den Vorentwurfsfassungen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslage der Vorentwurfsunterlagen (Aushang im Neuen Rathaus) die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können neue Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind.

Der Vorentwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ sieht eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) vor.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ sieht als Baugebiet ein Allgemeines Wohngebiet (W) sowie die dazugehörige Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche vor. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den Flächen für Stellplätze sowie eine Spiel- und eine Grillplatzfläche. Die Inhalte des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren weiter konkretisiert.

3. Alternativen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die geplante Wohnbebauung nicht in avisierter Größe realisiert werden. Die Bebaubarkeit des Standortes würde sich nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ richten.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung erforderlicher Gutachten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“

- Geltungsbereich der 69. FNP-Änderung
- Planzeichnung Vorentwurf (verkleinert)
- Begründung Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Vorentwurf (verkleinert)
- Textliche Festsetzungen Vorentwurf
- Begründung Vorentwurf

Anmerkung:

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar der FNP-Änderung (Vorentwurf) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorentwurf) im Originalmaßstab.