

Stadt Wesseling

56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westringquartier“

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 6 (5) BauGB

Planverfasser

Stadt Wesseling

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung

Erstellt durch

rha  reicher haase assoziierte gmbh, Aachen

Wesseling / Aachen, Stand Feststellung



Planungsziele

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

Die Einbeziehung des ca. 4 ha großen Geländes am Westring in den Wettbewerb 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 Wesselinger 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.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wird als dieser innerstädtischen Lage nicht angemessen erachtet. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es mit der Umwandlung der Flächen in Bauland an diesem Standort möglich, auf die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu verzichten. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wesseling wird der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen daher zugunsten einer klaren Innenentwicklung zurückgestellt.

Für das sogenannte „Stadtquartier am Westring“ ist das Bebauungskonzept eines der beiden 1. Preisträger des Wettbewerbs - des Büros rha reicher haase assoziierte GmbH, 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).

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 Grundstückareals bekundet hat. Der Investor (BR Projektentwicklung) 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 Bebauungsplans Nr. 1/114 „Westringquartier“ durchgeführt werden.

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 Freiraums als wohnungsnahe Grünfläche mit Spiel-/ Aufenthaltsfunktion für alle Nutzergruppen und räumliche Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit den Umgebungsstrukturen

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 17.06.2015 gem. § 1 (3) und § 2 (1, 4) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Beschluss wurde auf Grundlage des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen und durchgeführt.

Hierzu fand am 12.08.2015 im Ratssaal des Neuen Rathauses eine Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit statt. Die Planungsunterlagen lagen vom 29.06.2015 bis einschließlich 14.08.2015 bei der Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, Neues Rathaus, zur Einsichtnahme aus.

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung ist die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen nicht für die jeweiligen Planverfahren separat dargestellt; sie wurden in gemeinsamen Listen für die 56. FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 "Westringquartier" zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 2 schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge wurden in Listen zusammengefasst und berücksichtigt.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung sind zahlreiche Anregungen und Hinweise zur Bauleitplanung "Westringquartier" vorgetragen worden; diese wurden in einer Niederschrift der Veranstaltung protokolliert und im Rahmen der Zusammenfassung der Stellungnahmen bzw. Abwägungsvorschlägen berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung haben 25 Behörden/Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zur Bauleitplanung "Westringquartier" abgegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge wurden in Listen dargestellt. Die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen wurden, entsprechend dieser Abwägungsvorschläge, in die Planentwürfe bzw. in die Entwürfe der Begründung/Umweltbericht aufgenommen. Es lagen umweltrelevante Stellungnahmen vor, die gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wurden.

Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bestätigt, dass die generellen Planungsziele der Stadt Wesseling für das Plangebiet - Entwicklung von Wohnbauflächen - den Zielen der Raumordnung angepasst sind.

Die begleitend zur Bauleitplanung "Westringquartier" erstellten Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen wurden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die aus der Abwägung resultierenden Änderungen sind in die Planung eingeflossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 08.12.2015 die öffentliche Auslegung dieses Flächennutzungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2016 bis 12.02.2016 öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 23.12.2015 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Die Behörden/Träger öffentlicher Belange sind parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2015 entsprechend § 4 (2) BauGB an den Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung ist die Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen nicht für die jeweiligen Planverfahren separat dargestellt; sie wurden für die 56. FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/114 „Westringquartier“ zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 13 schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen; eine Stellungnahme umfasst eine Unterschriftenliste mit 42 Unterschriften, einige Stellungnahmen enthalten sehr ausführliche Einwendungen und sind den Fraktionen von den jeweiligen Einwendern in Kopie zugesandt worden. Die zahlreichen Einwendungen sind sachgerecht geprüft und mit Abwägungsvorschlägen versehen worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB nicht zu einer Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs geführt hat.

Im Rahmen der Beteiligung haben 11 Behörden/Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zur Bauleitplanung "Westringquartier" abgegeben. Die Einwendungen sind sachgerecht geprüft worden; im Falle einer Einwendung bezüglich der externen Ausgleichsflächen wurden Detailabstimmungen geführt mit dem Ergebnis, dass der Ausgleichsnachweis auf den benannten Grundstücken umgesetzt werden kann.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB nicht zu einer Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs für das Plangebiet "Westringquartier" geführt hat.

Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 23.09.2015 bestätigt, dass die generellen Planungsziele der Stadt Wesseling für das Plangebiet - Entwicklung von Wohnbauflächen - den Zielen der Raumordnung angepasst sind.

Grundlage für den Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Wesseling zum Flächennutzungsplan war die Abwägung aller im Planverfahren vorgelegten Stellungnahmen. Hierzu gehören auch die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Beurteilung der Umweltbelange und Abwägung

Die BR Projektentwicklung beabsichtigt die Entwicklung eines neuen, hochwertigen und innenstadtnahen Wohnstandortes in Wesseling durchzuführen. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 4,8 ha. Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es zeichnet sich durch eine enge Verzahnung mit umgebenden, innenstadtnahen Wohn-, Geschäfts- und Einkaufsbereichen aus. Der Stadtbahnhaltepunkt Wesseling liegt in einer Entfernung von nur 250 m. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den „Westring“ mit einer neuen Haupteerschließungsstraße in das neue Wohnquartier.

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling werden im Plangebiet größtenteils Wohnbauflächen ausgewiesen. Die begrünte Hangkante an der Birkenstraße und die vormals als Kleingärten genutzten Flächen im Südosten werden als Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Umweltzustand zu Beginn des Planverfahrens

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzt die Wohnbebauung am Westring und an der Birkenstraße an, von der keine relevante Lärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt. Aus benachbarten Nutzungen im nordöstlichen und südöstlichen Randbereich ergeben sich gewerbliche und durch eine Veranstaltungshalle hervorgerufene Lärmbelastungen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen i.S.d. europäischen Seveso-III-Richtlinie.

Aufgrund der intensiven Inanspruchnahme des Landschaftsraums durch die Landwirtschaft, aber auch durch die das Plangebiet rahmenden Verkehrsstrassen und den innenstadtnahen Standort sind die landschaftsökologischen Funktionen des Raumes, insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt, stark reduziert.

Laut geologischer Karte NRW prägen Auenterrassenablagerungen (Kies und Sand) sowie Bach- und Flussablagerungen (Schluff und Sand) den Planungsraum. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes grenzt eine ehemalige Werksdeponie an, das Plangebiet selbst ist aber von diesen Ablagerungen nicht betroffen.

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der guten Puffereigenschaften der darüber befindlichen Schichten sind für den Planungsraum und sein Umfeld keine sensiblen Bereiche für den Grundwasserschutz zu definieren. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Bedeutung der Fläche für Klima und Lufthygiene ist allgemeiner Art. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Plangebiet ein kleinräumiger Baustein der Grün- und Erholungsflächen rund um das Ulrike-Meyfarth-Stadion. Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter im Planungsraum und seinem Umfeld bestehen keine Erkenntnisse.

Die Bewertung des Umweltzustandes zu Beginn des Planverfahrens ergibt einen Flächenwert von 106.898 Biotopwertpunkten.

Prognose zur Entwicklung der Umwelt

Die im Einflussbereich der zukünftigen Erschließung des Plangebiets liegende vorhandene Wohnbebauung am Westring ist durch verkehrsbedingte Immissionen vorbelastet. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die Lärmbelastungen auf Bestandsgebäude und die zukünftige Wohnbebauung verkehrlicher (Straße, Schiene), gewerblicher und freizeitorientierter Art ermittelt und Schutzmaßnahmen definiert.

Vor dem Hintergrund dieser und weiterer, innenstadtnaher Wohngebietsentwicklungen erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Seveso - Richtlinie“ im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans (Teil A), in dem die umfangreichen Vorkehrungen der Stadt Wesseling gegen schwere Unfallereignisse dargestellt werden.

Die im Freiflächenkonzept vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung vorhandener Grünräume sichern, trotz der Erschließung des Gebietes für eine zukünftige Wohnnutzung, die derzeitige Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft.

Als wesentlicher Konflikt bei Verwirklichung der Planung kann das Schutzgut Boden bezeichnet werden. Ca. 37% der Bestandsfläche im Umgriff des Bebauungsplans werden als Wohn- und Erschließungsfläche entwickelt. Dadurch geht ein großer Teil der Pufferwirkungen des Bodens verloren oder wird bei teilversiegelten Flächen zumindest in ihrer Wertigkeit stark eingeschränkt. Die Entwicklung eines innenstadtnahen, verdichteten Baugebietes lässt allerdings auch, im Vergleich zu anderen städtebaulichen Entwicklungsvarianten, eine positive Betrachtung zu, da hier in flächensparender Bauweise neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

Aufgrund des Regenwassermanagements findet nach wie vor eine Anreicherung des Grundwassers durch Regenwasser statt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion leistet die im Bebauungskonzept gesicherte Vegetationsfläche auf der Hangkante.

Aufgrund des Erhalts und der Aufwertung öffentlicher Grünräume ist von einer Steigerung der Attraktivität der Fläche für die Feierabenderholung auszugehen. Die städtebauliche Entwicklung im Innenstadtraum Wesseling vermeidet zugleich die Inanspruchnahme von Landschaftsraum im Umfeld.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung erarbeitet umfangreiche Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm im Planungsraum und angrenzenden Flächen. Im Stadtgebiet Wesseling existieren schon jetzt verschiedene organisatorische Maßnahmen der Stadt /Feuerwehr Wesseling und der Betreiber der Störfallanlagen, die im Alarmierungsfall zum Einsatz kommen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt werden Maßnahmen wie der Erhalt der Hangkante an der Birkenstraße, Festsetzungen zu Grünflächen und Festsetzungen zur Begrünung der Dächer geplanter Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen im festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken sich ebenfalls positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft und Landschaft/Erholung aus.

Ergebnis der Eingriffsbewertung

Bewertet man die Biotoptypen des Bestands anhand einer definierten Bewertungsmethode, so ergibt sich für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1 / 114 ‚Westringquartier‘ ein Gesamtwert von 106.898 Biotopwertpunkten. Die Bewertung des Zustands nach dem erfolgten Eingriff gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend der geplanten Nutzungen für die gesamte Fläche ermittelt. In der Planung sind grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff teilweise kompensieren können (Sicherung der grünen Hangkante, private Grünfläche mit Pflanzgebot auf ehemaliger Kleingartenfläche).

Bewertet man die Biotoptypen der Planfläche nach der Umsetzung des Eingriffs, so ergibt sich ein Gesamtwert von 64.181 Biotopwertpunkten. Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff ergibt sich folgende Bilanz:

Bewertung der Bestandssituation (Ist-Wert)	106.898 Werteinheiten
Bewertung der Planung (Soll-Zustand)	<u>64.181 Werteinheiten</u>
Defizit	- 42.717 Werteinheiten

Der Eingriff kann somit innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans nicht kompensiert werden.

Da kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch die Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 1/114 erzielt werden kann, müssen extern gelegene Flächen herangezogen werden. Die Stadt Wesseling bildet aktuell, auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung weiterer innenstadtnaher Bereiche, einen Flächenpool der bevorzugt Flächen in den Bereichen „Regio Grün“ am westlichen Stadtrand, im Bereich „Entenfang“ und im Ortsteil Urfeld bereitstellen wird.

Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan 1/114 „Westringquartier“ hervorgerufenen Eingriffs stehen Kompensationsflächen im Ortsteil Urfeld zur Verfügung.

Bei Umwandlung dieser Flächen in Wald mit einem Anteil von lebensraumtypischen Baumarten zwischen 90 und 100 % ergibt sich folgende Bewertung:

Bewertung der Kompensationsflächen - im aktuellen Zustand	21.094 Werteinheiten
- im geplanten Zustand	<u>63.820 Werteinheiten</u>
Differenz	+ 42.726 Werteinheiten

Durch die Aufwertung der Flächen ergibt sich somit eine Kompensation des durch den Eingriff des Bebauungsplans verursachten Defizits von 42.717 Werteinheiten.

Der Nachweis der Kompensation wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wesseling und dem Träger des Vorhabens BR Projektentwicklung geregelt.

Mit der Zusammenstellung der notwendigen Daten waren keine Schwierigkeiten, technischen Lücken oder fehlenden Kenntnisse über umweltrelevante Informationen verbunden.

Feststellungsbeschluss

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westringquartier“ wurde vom Rat der Stadt Wesseling am 10.05.2016 mit dem Feststellungsbeschluss beschlossen.

Wesseling, den

Der Bürgermeister