

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		- 60 -		- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)					
69. Änderung des Flächennutzungsplans "Lindenstraße" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB					
Bebauungsplan Nr. 3/132 "Lindenstraße" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche		
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 60 -	- 80 -	
		11.04.2018			
Namenszeichen					
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister		
Bearbeitungsvermerk					

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 61/2018

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 11.04.2018

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

69. Änderung des Flächennutzungsplans "Lindenstraße"
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 3/132 "Lindenstraße"
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling für das Plangebiet „Lindenstraße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadt Wesseling plant seit längerem die Entwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zur Arrondierung des nördlichen Stadtrandes im Ortsteil Berzdorf. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ (Rechtskraft seit 25.06.1997) wurde, neben einer Neuordnung der gewerblichen Flächen im Nordwesten des Stadtteils, u. a. eine Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Lindenstraße avisiert. Dieses Planungsziel konnte bisher jedoch nicht umgesetzt werden.

Die VISTA Reihenhaushaus GmbH & Co. KG als zukünftiger Eigentümer der o. g. Flächen hat am 25.04.2017 einen Antrag auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Vom Projektentwickler wurde ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung einer Wohnbebauung nördlich der Lindenstraße im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Am Nordbahnhof vorgelegt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz am 23.05.2017 wurde das geplante Vorhaben vorgestellt. Aufgrund weiterer Abstimmungserfordernisse wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“ und zu der 69. Flächennutzungsplanänderung jedoch vertagt.

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 in diesem Bereich die Nordbahntrasse verläuft, die derzeit ausschließlich vom Güterverkehr genutzt wird. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

2. Lösung

Aufgrund der Vorschriften der Seveso-III-Richtlinie und der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung besteht Planerfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ und zur parallelen 69. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Ausführliche Erläuterungen dazu sind der Vorlage 92/2017 zu entnehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der Vorhabenträgerin zu entsprechen und den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“ sowie die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ zu fassen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem der Vorlage beigefügtem Lageplan hervor. Als Folge der Baugesetzbuch-Novelle 2017 wird das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt. Die Umsetzung des Vorhabens wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Wesseling geregelt.

Im Weiteren werden städtebauliche Konzepte zur Realisierung eines Wohngebietes erarbeitet und dem Fachausschuss vorgestellt.

3. Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens könnte das beabsichtigte Wohnbauvorhaben nicht in der avisierten Größe realisiert werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindenstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132 „Lindenstraße“ sowie die Kosten für die Realisierung des Planvorhabens werden von der Vorhabenträgerin übernommen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

Anlagen

- Geltungsbereich der 69. FNP-Änderung
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/132
- Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren