

Federführender Bereich Stadtentwicklung und Umwelt			Beteiligte Bereiche - 80 -			
Vorlage für 03.12.2019 Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) 67. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbepark Wesseling-Urfeld" hier: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 80 -			
		24.10.2019				
Namenszeichen						
I/R	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 24.10.2019

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

67. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbepark Wesseling-Urfeld"
hier: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Liste Stellungnahmen/ Abwägungsvorschläge) wird zur Kenntnis genommen.
2. Gemäß § 2 BauGB wird der vorliegende Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ nebst Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, die Bauleitplanung zur 67. Änderung des Wesselingener Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128 unter der Bezeichnung „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ wieder aufzunehmen. In der Sitzung ist ferner der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für die 67. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst worden. Der zugehörige Beschluss wurde am 13.03.2019 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bauleitplanung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128 erfolgt im Parallelverfahren. Auch im Parallelverfahren gestattet es das Baugesetzbuch, dass die einzelnen Verfahrensschritte einer FNP-Änderung und der zugehörigen Bebauungsplanaufstellung nicht zwingend analog durchgeführt werden müssen. Im vorliegenden Fall läuft die Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplanaufstellung voraus. Für letztere besteht ein Aufstellungsbeschluss, zur Fortführung des Verfahrens ist aber zunächst die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption erforderlich. Darüber hinaus sind diverse Gutachten zu erstellen (Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, hydrogeologisches Gutachten, Aktualisierung Artenschutzprüfung, archäologische Prospektion), deren Ergebnisse in die Bebauungsplanung einfließen.

2. Lösung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) zur 67. FNP-Änderung „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ ist vom 14.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019 erfolgt. Die Stellungnahmen der Behörden und TÖBs sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Anlage zu entnehmen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung einschließlich der zugehörigen Begründung nebst Umweltbericht ist auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet worden und liegt nun als Entwurf vor. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, soll das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ und „Feldgehölz“ wurden in ihrer tatsächlichen Ausdehnung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung mit Umweltbericht enthält weitere Details zur Planung.

3. Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Die Entwicklung der Flächen zu einem Wohngebiet als alternative Planungsoption scheidet aufgrund regionalplanerischer Vorgaben und zu erwartender Immissionskonflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen aus.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Planung und Realisierung des „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ verbundenen Kosten (Planung, Gutachten, Erschließung etc.) werden von der Wesselingener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH getragen. Grundsätzlich besteht eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Region.

5. Klimaauswirkungen

Die Flächennutzungsplanänderung stellt die planungsrechtlichen Weichen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128. Unmittelbare Auswirkungen auf das Klima gehen von dem Plan nicht aus, da dieser die bauliche Entwicklung nur vorbereitet. Erst durch den Bebauungsplan Nr. 1/128 wird eine verbindliche Rechtsgrundlage für bauliche Eingriffe in das Plangebiet geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Gewerbepark-Entwicklung eine Zunahme an CO₂-Emissionen verbunden ist. Diese resultiert insbesondere aus der Herstellung von Gebäuden und Straßen. Handelt es sich bei den künftigen Unternehmen im Plangebiet um Neuansiedlungen und nicht um Betriebsverlagerungen, sind zusätzliche CO₂-Emissionen aus den Produktionsprozessen und dem Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Lokalklimatisch gehen durch die Gewerbegebietsentwicklung Flächen verloren, die zur Kaltluftentstehung beitragen.

Weitere Details zum Thema Klima – soweit diese auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung bereits absehbar sind – können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser enthält zudem Maßnahmen, wie Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder reduziert werden können.

Anlagen

Geltungsbereich der 67. FNP-Änderung

Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung

Entwurf der 67. FNP-Änderung (A3-Verkleinerung ohne Maßstab)

Entwurf der Begründung zur 67. FNP-Änderung mit Umweltbericht