wesselingkommaRhein.com

Begründung

72.Änderung des Flächennutzungsplanes "Rheinstraße"

Vorentwurf

Erstellt durch die Stadt Wesseling, Bereich 61 Stadtentwicklung und Umwelt

März 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Erläuterungen zum Plangebiet	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.4	Bebauungspläne	6
4	Vorgesehene Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	8
4.1	Änderung von "Gemischter Baufläche" in "Wohnbaufläche"	8
4.2	Änderung von "Gemeinbedarfsfläche" in "Wohnbaufläche"	8
4.3	Änderung von "Wohnbaufläche" in "Grünfläche" (Spielplatz)	8
4.4	Straßenverkehrsfläche	8
5	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	9
6	Umweltbericht	9

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Siedlungsflächen im Stadtgebiet ist es Ziel der Stadt Wesseling, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zusätzliche Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Neben den klassischen Baulücken gewinnen dabei zunehmend Flächen an Bedeutung, die nicht mehr für ihre ursprüngliche Funktion gebraucht und so einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

In Wesseling-Mitte konnten in den letzten Jahren beispielsweise durch die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriestandorte neue Quartiere für Wohnen und Arbeiten sowie vielfältige Freizeitangeboten geschaffen werden. Der Strukturwandel ist dabei jedoch nicht nur in diesen ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Bereichen von Wesseling sichtbar, sondern auch in den ländlich geprägten Ortsteilen. Hier äußert sich dieser insbesondere dadurch, dass immer mehr landwirtschaftliche Gebäude untergenutzt werden oder leer stehen, da viele Höfe nur noch im Nebenerwerb betrieben werden oder bereits für andere Funktionen umgenutzt wurden. Die alten Ortskerne in Keldenich, Berzdorf und Urfeld verlieren dadurch an Attraktivität und Lebendigkeit.





Leerstände im Bereich der Rheinstraße (März 2021)

Eine Chance dieser Entwicklung entgegen zu wirken besteht darin, die ortsbildprägenden Strukturen mit landwirtschaftlichen Gebäuden zu erhalten. Durch den Umbau und die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, bleibt der Charakter der Ortsteile bestehen und erhält neues Leben. Eine weitere Möglichkeit ist der Abbruch nicht erhaltenswerter landwirtschaftlicher Gebäude, um an diesen Stellen u.a. neuen Wohnraum zu schaffen, der den Ortskern ebenfalls belebt.



Zu Wohnzwecken umgenutzte Hofanlage Auf der Trift 152 – 174

Ziel der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung ehemals landwirtschaftlich geprägter Siedlungsbereiche im Ortsteil Urfeld zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan aus den 1970er Jahren stellt derzeit für die Quartiere im nördlichen Abschnitt der Rheinstraße zwischen Willy-Brandt-Straße im Westen und dem Rhein im Osten "Gemischte Bauflächen" dar. Viele der ehemals landwirtschaftlichen genutzten Betriebe wurden zwischenzeitlich aufgegeben und die Hofstellen dienen heute nur noch der Nebenerwerbslandwirtschaft oder wurden bereits für Wohnzwecke umgenutzt. Gleichzeitig hat sich der Ortsteil Urfeld aufgrund seiner Lage am Rhein, der guten Anbindung an den ÖPNV und einer guten sozialen Infrastruktur in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Wesseling den bereits vorhandenen Strukturwandel unterstützen und bisher ungenutzte oder mindergenutzte Siedlungsbereiche insbesondere für Wohnnutzungen aktivieren. Gleichzeitig trägt die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der bereits erfolgten Umnutzung des Geländes der ehemaligen Rheinschule zum Wohnstandort Rechnung und sieht hier die Änderung von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche vor.

2 ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Urfeld und umfasst die im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellten Siedlungsbereiche entlang der Rheinstraße im Abschnitt zwischen der Willy-Brandt-Straße im Westen und dem Rhein im Osten, sowie der Straße Auf der Trift bzw. der Burgstraße im Süden und dem offenen Landschaftsraum im Norden.

Der Geltungsbereich der 72.-FNP-Änderung grenzt im Süden und im Westen an bestehende, überwiegend durch kleinteilige Einfamilienhäuser geprägte Wohngebiete. Unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Stadtbahnlinie S 16 mit dem Haltepunkt Wesseling-Urfeld. Im Norden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-28 "Urfeld" an, das durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist und einen wichtigen Freiraumkorridor zwischen dem Ortsteil Urfeld und dem nördlich gelegenen Werksgelände der Shell ausbildet. Im Osten des Plangebietes verläuft der Rhein, der als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-27 "Urfelder Weiden und Rhein", wichtige Funktionen bei der Freiraumversorgung übernimmt und zentraler Identitätsträger für Urfeld ist.

Das Plangebiet selber ist heute überwiegend bebaut und durch Wohnnutzungen geprägt. Neben einer Vielzahl von Einfamilienhäusern, die insbesondere seit den 1990er Jahren entstanden sind, finden sich entlang der Rheinstraße mehrere ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die heute fast ausschließlich durch Nebenerwerbslandwirte genutzt werden. Einige der Hofanlagen wurden komplett für Wohnzwecke umgenutzt, andere stehen leer.

Im Geltungsbereich der 72. Flächennutzungsplanänderung finden sich nach Auskunft der Landwirtschaftskammer NRW aktuell (Stand: Februar 2021) lediglich 3 landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Althofstelle, bei welcher der Betrieb jedoch bereits ausgesiedelt wurde. Im Rahmen der nachgelagerten Bauleitplanverfahren ist zu untersuchen, wie die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden können.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teil des sogenannten "Allgemeinen Siedlungsbereichs" (ASB). Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Inhalten des Regionalplans der Landesplanung vereinbar.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 8 "Rheinterrassen" des Rhein-Erft-Kreises stellt das Plangebiet als "Im Zusammenhang bebauter Ortsteil/Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes" dar und trifft keine weiteren Aussagen. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen im Geltungsbereich der 72. Flächennutzungsplanänderung nicht.

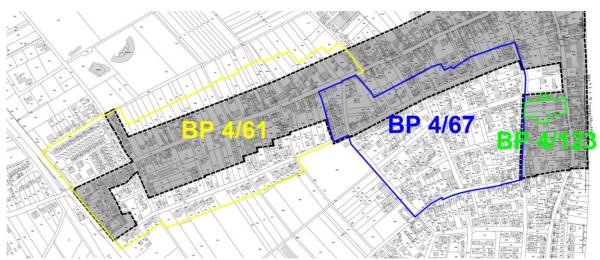
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für das Plangebiet stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling "Gemischte Bauflächen" sowie im Bereich der ehemaligen Rheinschule "Flächen für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" dar. Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Darstellung in "Wohnbaufläche" geändert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling 1977 (digitaler Arbeitsplan vom 06.10.2016)

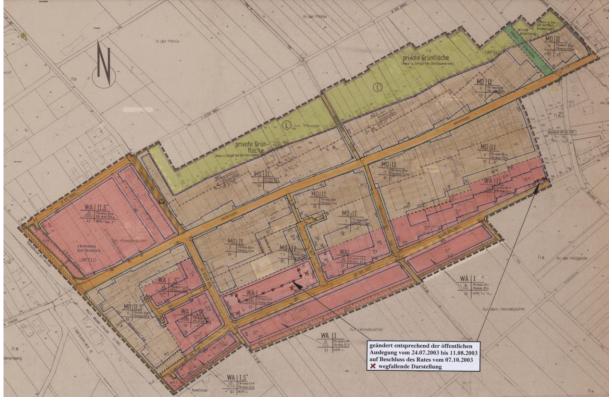
3.4 Bebauungspläne



Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne im Geltungsbereich der 72.FNP-Änderung

3.4.1 Bebauungsplan Nr. 4/61 "Rheinstraße West"

Im Geltungsbereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt der seit dem 29.10.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/61 "Rheinstraße West", der hier Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/61 "Rheinstraße West" durchgeführt.



Bebauungsplan Nr. 4/61 "Rheinstraße West

3.4.2 Bebauungsplan Nr. 4/67 "Kirchstraße / Rheinstraße / Burgstraße"

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teilbereich des seit dem 23.12.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/67 "Kirchstraße / Rheinstraße / Burgstraße", der nördlich der Straße Auf der Trift Mischgebiet (MI) festsetzt. Der Bereich ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut und fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/67 im Teilbereich nördlich der Straße Auf der Trift geschaffen.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/67 angepasste Verkehrsführung im Bereich des Bolemer Weges wurde zwischenzeitlich realisiert. Da im wirksamen Flächennutzungsplan noch die ursprünglich geplante Trassierung des Bolemer Weges dargestellt ist, wird im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.



Bebauungsplan Nr. 4/67 "Kirchstraße / Rheinstraße / Burgstraße"

3.4.3 Bebauungsplan Nr. 4/123 "Kirchstraße / St. Thomas-Weg"

Weiterhin liegt im Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4/123 "Kirchstraße / St. Thomas-Weg", mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer modernen Wohnanlage auf ehemals gewerblich genutzten Flächen geschaffen werden sollen. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 16.06.2016 der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Weg der Berichtigung bereits zugestimmt.

4 VORGESEHENE DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Änderung von "Gemischter Baufläche" in "Wohnbaufläche"

Um den Strukturwandel des ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Urfeld nachhaltig zu unterstützen und bestehende Innenentwicklungspotentiale, insbesondere für Wohnnutzungen zu aktivieren, wird die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte "Gemischte Baufläche" mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes in "Wohnbaufläche geändert. Damit werden u.a. die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/61 geschaffen.

4.2 Änderung von "Gemeinbedarfsfläche" in "Wohnbaufläche"

Auch der bisher als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzte Bereich der ehemaligen Rheinschule, wird nach Aufgabe der Schulnutzung in Wohnbaufläche geändert und trägt damit der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung als Wohnstandort Rechnung.

4.3 Änderung von "Wohnbaufläche" in "Grünfläche" (Spielplatz)

Im Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Aufgrund seiner Größe von 820 m² und seiner Ausstattung wird der Spielplatz "Rheinstraße" gemäß Runderlass des Innenministeriums NW v. 31.07.74 i.d.F. v. 29.03.78 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) als "Spielbereich B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) eingestuft.

Um den Spielplatz planungsrechtlich zu sichern, wird das bisher als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die ursprünglich geplante Trassierung des Bolemer Weges dargestellt. Die Verkehrsführung in diesem Bereich wurde jedoch zwischenzeitlich anders realisiert und im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/67 planungsrechtlich gesichert.

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der Verkehrsfläche im Bereich des Bolemer Weges an den tatsächlich vorhandenen Straßenverlauf angepasst.

5 AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rheinstraße West" soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich im Bestand vorhandene Wohnnutzung angepasst werden. Da keine zusätzlichen Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden, dient die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich der Bestandssicherung.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut, so dass nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme bzw. Änderung der vorhandenen Verkehrsströme zu rechnen ist. Durch die Planung hervorgerufene negative Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf die Natur und Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben.

6 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierfür erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ermittlung der Grundlagen und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Da es sich überwiegend um die Sicherung der bestehenden Situation handelt, werden keine Fachgutachten erstellt. Die Ausarbeitung erfolgt auf der Grundlage der derzeitigen Bestandssituation.

Da es sich um eine bereits bebaute und vollständig genutzte Fläche handelt, ist eine Eingriffsbilanzierung gemäß §§ 14 - 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich.

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Bauflächen geschaffen, sondern lediglich die Nutzungsart für die bestehende Nutzung angepasst. Im weiteren Verfahren erfolgt eine genaue Beschreibung der bestehenden Frei- und Grünflächen im Plangebiet.

Die Artenschutzbelange müssen im Rahmen von Bauleitplanverfahren beachtet werden. Für die 72. Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der Planinhalte und der Tatsache, dass keine neuen Bauflächen geschaffen werden, keine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

Die Konkretisierung der einzelnen Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahren.

- Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. -