

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 72/2021

Sachbearbeiter/in: Matthias Otte

Datum: 23.03.2021

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rheinstraße“

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

## Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rheinstraße“ gemäß den §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rheinstraße“ einschließlich des Begründungsentwurfs als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

## **Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 auf Antrag der CDU-Fraktion beschlossen, die im wirksamen Flächennutzungsplan entlang der Rheinstraße bisher als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Siedlungsbereiche künftig als „Wohnbaufläche“ darzustellen. Mit der Beschlussvorlage soll das formelle Planverfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.

### **1. Problem**

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden in den vergangenen Jahren eine Vielzahl der ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebe und Hofanlagen entlang der Rheinstraße aufgegeben und für Wohnzwecke umgenutzt. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer NRW gibt es im Geltungsbereich der 72. Flächennutzungsplanänderung aktuell nur noch 3 landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Althofstelle.

Neben der Nutzung der ehemaligen Hofanlagen für Wohnzwecke, oder durch Nebenerwerbs- und Hobbylandwirte, tritt der anhaltende Strukturwandel aber auch durch Leerstände sichtbar in Erscheinung, wodurch der Ortskern von Urfeld an Attraktivität und Lebendigkeit verliert. Ziel der Stadt Wesseling ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereiche im Ortsteil Urfeld zu schaffen und bisher ungenutzte oder mindergenutzte Flächen insbesondere für Wohnnutzungen zu aktivieren. Durch den Umbau oder die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden soll der dörfliche Charakter von Urfeld erhalten bleiben. Auch der Abriss nicht erhaltenswerter landwirtschaftlicher Gebäude und die Schaffung von Wohnraum sollen zu einer nachhaltigen Belebung des Ortskerns von Urfeld beitragen.

### **2. Lösung**

Um den Strukturwandel des ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Urfeld zu unterstützen und bestehende Innenentwicklungspotentiale, insbesondere für Wohnnutzungen zu aktivieren, soll im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/61 „Rheinstraße West“ geschaffen, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll.

Der vorliegende Vorentwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung und Begründung) gibt den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung und ggf. Modifizierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie ggf. erforderlicher Gutachten abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geprüft.

Es wird vorgeschlagen, mit der Vorentwurfsfassung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rheinstraße“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, wodurch weitere Erkenntnisse, insbesondere im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung, gewonnen werden können.

### **3. Alternativen**

Ohne die 72. Flächennutzungsplanänderung können die geplanten Änderungen der Bebauungspläne Nr. 4/61 und 4/67 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Änderung der derzeit festgesetzten Dorf- (MD) und Mischgebiete (MI) in Allgemeine Wohngebiete (WA) wäre planungsrechtlich nicht zulässig, wodurch die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Urfeld nachhaltig beeinträchtigt wäre.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan wird vom Bereich 61 Stadtentwicklung und Umwelt in Eigenleistung erarbeitet. Neben den Personalkosten können weiterhin Kosten für ggf. erforderliche Gutachten anfallen.

## **5. Klimaauswirkungen**

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Bauflächen geschaffen, sondern lediglich die Nutzungsart entsprechend der bestehenden Nutzung angepasst. Durch die Änderung der Darstellung von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ soll der Strukturwandel in Urfeld gefördert und die Innenentwicklung gestärkt werden. Durch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe und Hofanlagen für Wohnzwecke werden zudem Flächen im Außenbereich, die ggf. für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind, vor der Inanspruchnahme durch Siedlungszwecke geschont.

Die Auswirkung der Planung auf das Klima werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens näher untersucht.

### **Anlagen**

Geltungsbereich 72.FNP-Änd. „Rheinstraße“

Vorentwurf Planzeichnung 72.FNP-Änd. „Rheinstraße“

Vorentwurf Begründung 72.FNP-Änd. „Rheinstraße“