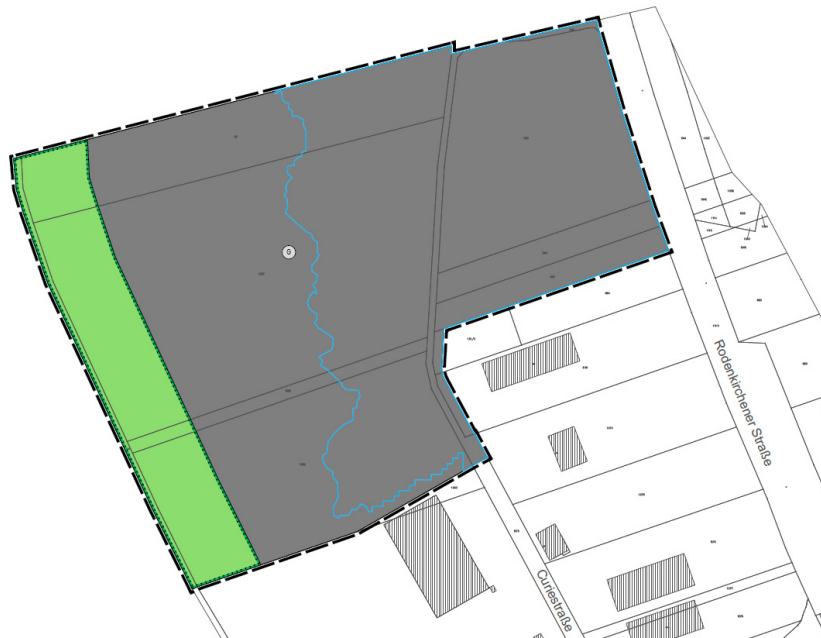




40. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplans „Curiestraße“



Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 14.02.2023 beschlossenen und von der
Bezirksregierung Köln am 10.05.2023 genehmigten 40. FNP-Änderung

1 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Gegenstand dieser Erklärung ist zum einen die Darlegung, in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan Berücksichtigung gefunden haben. Zum anderen gibt die zusammenfassende Erklärung Auskunft darüber, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form beschlossen wurde.

Das Verfahren zur 40. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplans (FNP) für das Plangebiet „Curiestraße“ erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 16.06.2023 wirksam geworden.

2 Das Plangebiet

Das ca. 12 ha große, unbebaute Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Berzdorf an der Stadtgrenze zu Köln. Die Westseite, und somit der größte Teil des Plangebiets, besteht aus einer Grünlandbrache mit geringem Gehölzanteil. Im Nordosten des Gebiets befindet sich eine größere ackerbaulich genutzte Fläche. Im Südwesten war bis vor wenigen Jahren ein Betonwerk situiert, das nach der Einstellung des Betriebs bis auf eine schotterartige Flächenbefestigung zurückgebaut worden ist.

3 Ziel der Planung

Mit der 40. Änderung Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/15 „Curiestraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industriegebiets geschaffen. Die Planung soll dazu beitragen, die südlich und östlich des Plangebiets vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen in städtebaulich geordneter Art und Weise bis zur nördlichen Stadtgrenze fortzuentwickeln um dem erheblichen Bedarf an gewerblichen und insbesondere industriellen Bauflächen in Wesseling und der Region nachzukommen.

Durch die FNP-Änderung werden die bisher im alten Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellten Flächen in „gewerbliche Bauflächen“ geändert. Aus diesen können auf Ebene des Bebauungsplans „Gewerbegebiete“, und wie mit dem Bebauungsplan Nr. 3/15 beabsichtigt, „Industriegebiete“ entwickelt werden.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens der 40. FNP-Änderung ist eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 21.08.2015. Am 20.08.2015 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die zweite Stufe der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist in der Zeit vom 15.09.2022 bis zum 21.10.2022 durchgeführt worden. Die Offenlage als zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Darstellung einer ca. 50 m breiten Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Überlagerung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE)“ wird die Grünlandbrache in diesem Bereich erhalten. Die Abgrenzung orientiert sich am Landschaftsplan 8 des Rhein-Erft-Kreises („Rheinterrassen“), der für den Streifen konkrete Entwicklungsziele enthält. Weitere Regelungen im Bebauungsplan Nr. 3/15 bzw. in Verträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern sichern den Erhalt und die Fortentwicklung der Grünlandbrache mit ihren typischen Vegetationsstrukturen und gewährleisten den Erhalt und die Pflege bereits umgesetzter, vorgezogener Artenschutzmaßnahmen zum Amphibienschutz.

Auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 3/15 wird auch entlang der Ostseite des Plangebiets ein Streifen für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und hierdurch ein Teil des erforderlichen Ausgleichs i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB gesichert. Aufgrund der deutlich geringeren Ausdehnung dieses Streifens im Vergleich zur angesprochenen Fläche im Westen und der geringeren Detailschärfe des Flächennutzungsplans gegenüber dem B-Plan, konnte im FNP auf eine gesonderte Darstellung als „MSPE“-Fläche verzichtet werden.

Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG liegt und somit unter den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) fällt, ist in den Plan ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Das Plangebiet liegt in Bezug auf eine potenzielle Hochwassergefährdung durch den Rhein in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78 b WHG). Die Umgrenzung des Risikogebiets (HQ extrem) ist nachrichtlich in die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung übernommen worden und stellt eine diesbezügliche Information und Sensibilisierung sicher.

Das Baugesetzbuch sieht im Zusammenwirken mit den zugehörigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes eine Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der planerischen Abwägung vor. Im Falle der Bauleitplanung „Curiestraße“ erfolgt die Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.

Wie eine Berücksichtigung der Umweltbelange im Einzelnen erfolgt, ist den Umweltberichten zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan „Curiestraße“ zu entnehmen. Ferner wird auf folgende, im Zuge der Bauleitplanung erarbeitete Gutachten verwiesen:

- Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan, Januar 2017
- Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan, Fortschreibung 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 04.09.2020
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, 30.05.2022

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2015 ist *eine* Stellungnahme eingegangen. In der Stellungnahme wurden Bedenken zu möglichen Emissionen durch die Gebietsentwicklung geäußert. Ferner wurde auf Altlasten im Plangebiet hingewiesen.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wird an dieser Stelle auf das o.g. Lärmgutachten verwiesen, welches aufzeigt, dass eine industriegebietstypische Nutzung des Plangebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vertretbar ist. In dem Gutachten ist auch das Grundstück des Bedenkenträgers als Immissionsort berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan enthält ferner eine Gliederung des Plangebiets nach dem Abstandserlass NRW.

Der Hinweis auf den Altlastenverdacht ist von der Stadt Wesseling an die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises weitergegeben worden. Diese konnte den Hinweis nicht bestätigen und wies darauf hin, dass die ehemaligen Kiesgrubenflächen auf der Westseite des Plangebiets mit unbelasteten Materialien verfüllt worden seien. Auf Empfehlung der Behörde ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden, dass die Baugrundstücke im Vorfeld einer Bebauung durch die Eigentümer dahingehend untersucht werden sollten, ob mögliche Ausgasungen aus der Verfüllung technische Vorkehrungen (z.B. eine Gasdrainage in Form einer Kiesschicht) erforderlich machen.

In der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung 2022 ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung 2015 und 2022 wesentlichen vorgetragenen Anregungen sowie ihre Berücksichtigung in der Planung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Belang	Berücksichtigung
Artenschutz	es wurde eine 2-Stufige Artenschutzprüfung durchgeführt; zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen für im Plangebiet dokumentierte geschützte Amphibienarten sind Ersatzhabitate angelegt worden (Tümpel etc.); die Sicherung dieser und weiterer Artenschutzmaßnahmen erfolgt über Festlegungen im B-Plan, über Verträge und bei der Prüfung künftiger Bauvorhaben
Natur- und Landschaft	Darstellung eines 50 m breiten Grün-Streifens entlang der Westseite des Plangebiets als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im FNP; Maßnahmenfestlegung auf Ebene des B-Plans und über Verträge mit den betroffenen Eigentümern; im B-Plan ist darüber hinaus eine Festsetzung zur Anlage eines Gehölzstreifens entlang der östlichen Plangebietsseite enthalten
Immissionsschutz	im B-Plan ist eine Gliederung des Plangebiets nach Abstandserlass NRW (Lärm, Luft, Gerüche) vorgenommen worden; das erstellte Lärmgutachten weist nach, dass eine Industriegebietsentwicklung möglich ist; generell gelten die in den §§ 5 und 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes geregelten Betreiberpflichten für den Betrieb von Anlagen, welche die Anforderungen an den Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren späterer Vorhaben gewährleisten

Seveso-III-Richtlinie	im B-Plan ist eine Gliederung des Plangebiets nach KAS-18-Leitfaden erfolgt; ferner werden schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. Seveso-III Richtlinie ausgeschlossen
Bodendenkmalschutz	da ein Großteil des Plangebiets ehemals zur Nassauskiesung genutzt worden ist, besteht ein gestörtes Bodengefüge; falls wider Erwarten archäologische Funde auftreten sollten, sichert ein Hinweis im B-Plan ein gesetzeskonformes Vorgehen
Grund- und Niederschlagswasser; Umgang mit Abwasser	aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Plangebiets zur Nassauskiesung und anschl. Verfüllung ist Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserauffüllung nur sehr eingeschränkt möglich; Abwasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal mit Pumpwerk; Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan, um Niederschlagswasser zurückzuhalten
Energieversorgung	Keine Gasversorgung möglich; entsprechender Hinweis im B-Plan
Hochwasserschutz (Flusshochwasser u. Starkregen)	Nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins (HQ _{extrem}) in die Planzeichnungen des FNP und des B-Plans; zudem textlicher Hinweis im B-Plan auf Gefährdung durch Starkregen und Empfehlung zur angepassten Bauweise
Erdbebengefährdung	Hinweis im B-Plan zu Erdbebenzone
Verkehr	es ist eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden; Ermittlung des aus dem Plangebiet resultierenden Verkehrsaufkommens und Einschätzung zur weiteren, verträglichen Verteilung im Netz

Eine vollständige Auflistung aller Anregungen aus den Beteiligungen und zugehörige Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Beschlussvorlage zum Feststellungsbeschluss der 40. FNP-Änderung entnommen werden. Die Unterlagen sind im Ratsinformationssystem der Stadt Wesseling zu finden (Sitzung des Rates vom 14.02.2023 über die Seite <https://ratsinfo.wesseling.de/>).

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 40. FNP-Änderung ist die Schaffung „gewerblicher Bauflächen“ aus denen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 3/15 ein „Industriegebiet“ entwickelt werden soll. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner verkehrlich günstigen Lage und der Vorprägung durch verwandte Nutzungsarten im Umfeld besonders für die beabsichtigte Nutzung.

Im Planverfahren ist geprüft worden, die künftigen Industriegebietsflächen bereits auf Ebene des FNP als „Industriegebiete“ auszuweisen. Für die Plangebietsentwicklung „Curiestraße“ hätte dies keine Konsequenz - die Entscheidung zur Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ hat ausschließlich praktische Gründe. Sie orientiert sich an der beabsichtigten Vorgehensweise bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt Wesselings, bei der die Flächendarstellungen nach aktuellem Stand ausschließlich nach der „allgemeinen Art der baulichen Nutzung“ vorgenommen werden sollen. Dies ermöglicht bei späteren Bebauungsplanverfahren ein größeres Maß an Flexibilität in Bezug auf die hieraus abzuleitenden, konkreten Baugebietsfestsetzungen.

Die alternative Ausweisung von Bauflächen anderer allgemeiner Nutzungsarten, wie z.B. „gemischte Bauflächen“ oder „Wohnbauflächen“, scheidet neben der peripheren Lage des Plangebiets „Curiestraße“ vor allem aufgrund des hohen immissionsschutzrechtlichen Schutzbedarfs dieser Nutzungen aus. Die Nähe zur vorhandenen Großindustrie mit ihrem 24h-Betrieb und daraus resultierenden Lärmpegeln birgt ein hohes Konfliktpotenzial, das sich mit planungsrechtlichen Instrumenten nicht bewältigen ließe. Außerdem sprechen die Lage des Plangebiets in den angemessenen Sicherheitsabständen von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen sowie die im „Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie“ (Stadt Wesseling 2019) dargestellte „Nichttheranrückenslinie“ gegen die Ausweisung von Bauflächen, die typischerweise die Ansiedlung von Wohnnutzungen oder öffentlichen Gebäude ermöglichen.

Eine andere anderweitige Planungsmöglichkeit bestand mit der Veränderung der Flächenanteile der in der FNP-Änderung dargestellten „Grünfläche“ und der „gewerblichen Bauflächen“. Es wäre vorstellbar gewesen, z.B. die Ausweisung eines weiteren Grünstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorzusehen. Ähnliche Überlegungen bestanden für den Vorentwurf der 40. Flächennutzungsplanänderung (2015). Dieser sah hier eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Das damalige Planungsziel einer Eingrünung des östlichen Plangebiets zur L 182 Rodenkirchener Straße wird durch die geänderten Planungsunterlagen zu der Bauleitplanung „Curiestraße“ weiterverfolgt. Aus Gründen der Maßstäblichkeit jedoch wird von einer konkreten Darstellung in der 40. FNP-Änderung abgesehen und eine Sicherung des Ziels über den B-Plan bzw. über städtebauliche Verträge mit den Eigentümern erreicht.

Eine tatsächliche Verkleinerung der „gewerblichen Bauflächen“ wurde insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht als realistische Planungsoption betrachtet. Das geringe kommunale und regionale Flächenangebot für eine industrielle Entwicklung einerseits und der erhebliche Zeit- und Kostenaufwand für die Gebietserschließung andererseits verlangen eine effiziente Flächenausnutzung.