

67. Änderung des Wesselingener Flächennutzungsplans



„Gewerbepark Wesseling-Urfeld“

Begründung Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Vom Rat der Stadt Wesseling am 13.12.2022 beschlossene Fassung

___ . Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	3
2	Das Plangebiet und seine Umgebung.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4	Regionalplanerische Vorgaben	5
5	Vorgesehene Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.....	5
6	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....	6
7	Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6

1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Wesseling Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wesseling) hat im Sommer 2018 die ca. 25 ha großen Flächen des ehemaligen von-Joest-Geländes südöstlich des Kreuzungsbereichs von Siebengebirgsstraße und Urfelder Straße erworben. Auf der Fläche soll ein nachhaltiges, innovatives Gewerbegebiet entwickelt werden, das ein vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe schafft. Hierdurch soll der seit einigen Jahren erheblichen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Wesseling nachgekommen werden.



Für die Realisierung des „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ ist die 67. Änderung des Wesseling Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist vorgesehen, die im heutigen FNP überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen in „gewerbliche Bauflächen“ umzuwandeln. Die Erschließung des Gebiets sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden im parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 4/128 „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ festgelegt, wobei das Bebauungsplanverfahren dem FNP-Änderungsverfahren zeitlich „hinterherläuft“.

2 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt im Süden des Wesseling Stadtgebiets im Ortsteil Urfeld. Es wird von zwei Seiten von Straßen eingefasst. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die L 192 Siebengebirgsstraße, welche nördlich in einer Entfernung von ca. 500 m an die Anschlussstelle Wesseling/Bornheim der A 555 anknüpft. In südliche Richtung stellt die Landesstraße die Verbindung zur Nachbarstadt Bornheim her. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Urfelder Straße. Sie verbindet die Wesseling Ortsteile Keldenich und Urfeld miteinander.

Das Plangebiet grenzt an vorhandene Gewerbegebiete. So befindet sich im Norden das Gewerbegebiet „Eichholz“, das von der Herseler und Widdiger Straße erschlossen wird. Die Branchenstruktur des Gebiets ist gemischt - es finden sich vor allem Handwerksbetriebe sowie kleine und mittlere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gewerbehallen der „Fruchthansa“ und der Fa. „Snipes“. Die Fruchthansa ist ein Großhandelsunternehmen, das Unternehmen Snipes hat seinen betrieblichen Schwerpunkt im Bereich der Lagerhaltung und Logistik. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich das Gelände des „Gezeiten Haus Schloss Eichholz“. Die in den Gebäuden der ehemaligen Akademie Eichholz untergebrachte psychosomatische Klinik ist in

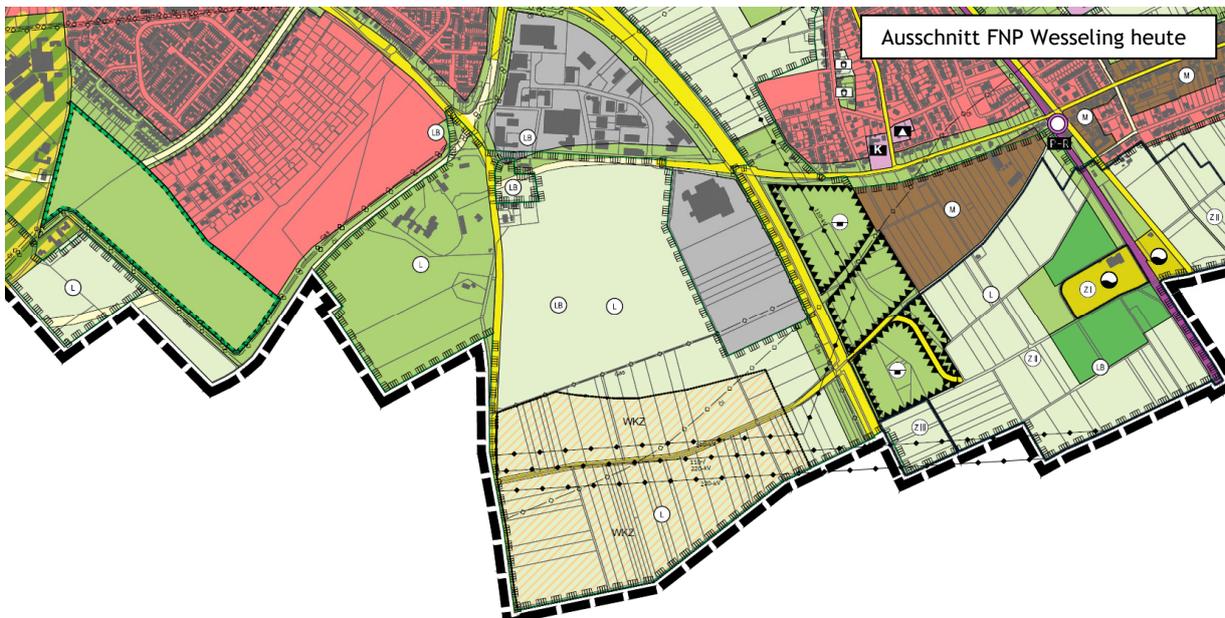
einen Park mit dichtem Altbaumbestand eingebunden. Das vorhandene Schlossgebäude steht unter Denkmalschutz. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Ferner befinden sich hier mehrere kleinere Windkraftanlagen sowie eine in West-Ost-Richtung verlaufende Hochspannungstrasse. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Plangebiet verläuft eine regional bedeutsame, unterirdische Gasversorgungsleitung mit einem 10 m breiten Schutzstreifen.

Das Plangebiet selbst ist heute größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch Ackerflächen geprägt. Im Südwesten existiert ein Feldgehölz, das sich linienförmig in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Weitere Grünstrukturen sind mit einem Teich und seiner dichten Ufervegetation im Nordwesten des Plangebiets vorhanden. Südlich hiervon befinden sich drei Wohngebäude mit z.T. strukturreichen Gartenflächen. Zwei der Gebäude sind nach dem Erwerb des Geländes durch die städtische Entwicklungsgesellschaft leer gezogen und nach einer artenschutzrechtlichen Begutachtung abgebrochen worden. Lediglich das große Doppelhaus Siebengebergsstraße 64/66 ist bewohnt. Es befindet sich in Privatbesitz.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Teich im Nordwesten ist mit einer Signatur als „geschützter Landschaftsbestandteil“ (LB) gekennzeichnet. Gleiches gilt für das Feldgehölz im Südwesten. Als weitere Signatur mit naturschutzrechtlichem Bezug enthält der FNP ein Landschaftsschutzgebiet, das sich in Überlagerung der Landwirtschaftsflächen-Darstellung nahezu über das gesamte Plangebiet erstreckt.

Die naturschutzrechtlichen Inhalte im derzeitigen FNP decken sich weitestgehend mit den Festsetzungen im Landschaftsplan (s. Umweltbericht). Letzterer bildet das aktuelle, verbindliche Planwerk zum Natur- und Landschaftsschutz. Die oben angeführten Signaturen im Flächennutzungsplan sind entweder nachrichtlich in den FNP eingeflossen oder stammen aus einer Zeit, als es noch keinen Landschaftsplan als eigenen Fachrechtsplan gab.



Neben den beschriebenen Darstellungen und Signaturen enthält der Flächennutzungsplan eine Verkehrsstrasse, welche am nordwestlichen Rand des Plangebiets eingezeichnet ist. Offensichtlich war in früheren Zeiten vorgesehen, die Anbindung der Urfelder Straße an die L 192 Siebengebergsstraße nach Süden zu verschieben, um den Abstand zum Knotenpunkt Eichholzer Straße/L 190 zu vergrößern.

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. Aufgrund der Größe und der Lage am Siedlungsrand ist die Fläche derzeit als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB einzuordnen.

Um an dem Standort ein modernes Gewerbegebiet entwickeln zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies soll im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ erfolgen.

Bereits im Herbst 2016 ist das Bauleitplanverfahren zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden. Damals beabsichtigte der Investor Trans European V (Wesseling) Limited an dem Standort einen „Business- und Logistikpark Eichholz“ zu entwickeln. Da die Konzeption des Investors mit z.T. großflächigen Logistikhallen nicht die erforderliche Zustimmung der Stadt fand, wurde die Bauleitplanung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128 im Sommer 2017 erst einmal nicht weitergeführt.

Das Verfahren wurde schließlich 2019 unter Federführung der Wesseling Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und unter der Bezeichnung „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ fortgesetzt. Die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 4/128 „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ erfolgt im Parallelverfahren zur 67. FNP-Änderung.

4 Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt. Die Darstellung steht der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung des Plangebiets nicht entgegen. Dies wurde seitens der Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (2017 und 2022) bestätigt. Es ist somit von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auszugehen.

5 Vorgesehene Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Um die geplante Gewerbegebietsentwicklung auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorzubereiten, ist die Ausweisung von „gewerblichen Bauflächen“ vorgesehen. Aus gewerblichen Bauflächen können auf Ebene der nachgeordneten, verbindlichen Bebauungsplanung Gewerbe- oder Industriegebiete (GE/GI) entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen Nachfragestruktur nach Grundstücken für Handwerksbetriebe oder für kleine und mittlere Unternehmen ist vorgesehen, auf Ebene der Bebauungsplanung keine Industriegebiete, sondern Gewerbegebiete festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan enthält in seiner bisherigen Fassung Signaturen des Natur- und Landschaftsschutzes. Das enthaltene Landschaftsschutzgebiet ist im rechtsverbindlichen Landschaftsplan 8, Rheinterrassen, größtenteils als temporäres Schutzgebiet festgesetzt. Es wird nachrichtlich in die 67. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ übernommen und tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 4/128 mit entgegenstehenden Festsetzungen rechtskräftig wird.

Die im Landschaftsplan dargestellten geschützten Landschaftsbestandteile „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ im Nordwesten des Plangebiets und „Feldgehölz“ im Südwesten werden nachrichtlich in die FNP-Änderung übernommen. Die Schutzgebietsabgrenzung des Teichs wird hierbei gemäß seiner tatsächlich vorhandenen Ausdehnung auf der Ostseite flächenmäßig um ca. 1/3 reduziert. Durch die Darstellung der beiden geschützten Landschaftsbestandteile als „Grünfläche“ ist ihr dauerhafter Erhalt gesichert.

Als weitere nachrichtliche Darstellung enthält der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung am südlichen Plangebietsrand die unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen.

6 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in ihren Grundzügen dar. Erst durch die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht auf Ebene der Bebauungsplanung werden die Auswirkungen der Gewerbegebietsentwicklung konkret.

Es ist zu erwarten, dass die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets mit dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen und Freiflächen sowie einer dauerhaften Veränderung der Bodenoberfläche einhergeht. Für die Erschließung des Gebiets müssen Straßen und Wege angelegt und diese an das über-/örtliche Straßennetz angeknüpft werden. Die Errichtung von gewerblichen Hallen, Büro- und sonstigen Gebäuden wird die Struktur des Plangebiets nachhaltig verändern. In der Bau- und Betriebsphase gehen Emissionen von der Gebietsentwicklung aus (Lärm, Beleuchtung, Luftschadstoffe etc.), die auf das Plangebiet und seine Umgebung einwirken.

Da die städtebauliche Konzeption des neuen Gewerbegebiets noch nicht feststeht, ist noch nicht abzusehen, wie hoch der Anteil an befestigten und überbauten Flächen künftig sein wird, wo neue Erschließungsstraßen verlaufen und wo im Gebiet Frei- und Ausgleichsflächen oder Flächen zur Niederschlagsrückhaltung angelegt werden. Auch die Art der Energieversorgung muss noch weiter konkretisiert werden, wobei beabsichtigt ist, innovative Systeme einzusetzen. Durch einen weitestgehenden Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ und „Feldgehölz“ können die visuellen Effekte der Gewerbegebietsentwicklung - insbesondere auf das Klinikgelände mit seinem Schlosspark - begrenzt werden.

Den beschriebenen Auswirkungen stehen positive Effekte wie die Möglichkeit zur Diversifizierung der industriell geprägten Wesseling Wirtschaftstruktur, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Stärkung der Stadt Wesseling als bedeutender Wirtschaftsstandort in der Region gegenüber.

7 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB besteht eine besondere Begründungspflicht für die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren resultiert das Erfordernis zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vor allem aus der Verfügbarkeit der Fläche. Im Gegensatz zu einem Großteil der in Wesseling vorhandenen potenziellen gewerblichen Bauflächen handelt es sich bei dem ehemaligen von-Joest-Gelände nicht um eine betriebsgebundene Fläche. Letztere, z.B. im Eigentum der Shell, der Evonik, der LyondellBasell oder anderer Industriebetriebe liegende Flächen, sind dem Markt entzogen. Bauliche Entwicklungen sind hier nur in Form der Erweiterung bestehender Betriebe oder zur Ansiedlung von Vertragsfirmen zu erwarten. Ähnlich ist die Situation bei anderen für eine gewerbliche Entwicklung geeigneten Flächen. So ist die Stadt Wesseling z.B. bereits seit mehreren Jahren an der Revitalisierung eines ehemaligen, zentral gelegenen Gewerbebestands interessiert. Leider konnte bisher mit dem Eigentümer keine Einigung über die städtebaulich sinnvolle Mobilisierung der Fläche erzielt werden.

Den beschriebenen Zugriffsschwierigkeiten auf Flächen steht die besondere Lagegunst des Plangebiets gegenüber, die aus der Nähe zum nur ca. 500 m entfernt liegenden Autobahnanschluss resultiert. Zusammen mit den benachbarten Gewerbebeständen „Eichholz“, „Fruchthansa“ und „Snipes“ kann ein zentraler Gewerbebestandort entwickelt werden, der Verflechtungen und Agglomerationsvorteile für alle Unternehmen ermöglicht. Die Gebietsentwicklung ist nach Norden, Osten und partiell auch nach Westen an den Bebauungszusammenhang angebunden, so dass mit den benachbarten Nutzungen eine organische Abrundung des Siedlungsraumes erreicht werden kann.



Der Umstand, dass die Wesseling Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Eigentümer des zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Plangebiets werden konnte, verschafft ihr einen erheblichen Spielraum bei der Planung und Konzeptionierung des neuen Gewerbegebiets. Der „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ soll so zu einem nachhaltigen, innovativen Gewerbegebiet entwickelt werden.

Diese Begründung (Teil A, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen) gehört zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 13.12.2022 festgestellten 67. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“.

Wesseling, den 23.03.2023

gez. Ralph Manzke
Bürgermeister

gehört zur Verfügung vom 12.06.2023
AZ: 35.2.11-99-36/23
Im Auftrag

gez. Michallik
Bezirksregierung Köln