wesselingkommaRhein.com

67. Änderung des Wesselinger Flächennutzungsplans „Gewerbepark Wesseling-Urfeld"

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Zu der vom Rat der Stadt Wesseling am 13.12.2022 beschlossenen und von der Bezirksregierung Köln am 12.06.2023 genehmigten 67. 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 67. Änderung des Wesselinger Flächennutzungsplans (FNP) für das Plangebiet „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/128 „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“. Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung lief dem noch in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren in diesem Fall voraus.

Die Flächennutzungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 25.08.2023 wirksam geworden.

2 Das Plangebiet

Das ca. 25 ha große Plangebiet liegt im Süden des Wesselinger Stadtgebiets. In nördlicher und westlicher Richtung grenzen vorhandene Gewerbegebiete an („Eichholz“ und „Nextpark/Snipes“), im Nordwesten befindet sich das Gelände der Gezeiten Haus Klinik, die in einen Park mit dichtem Altbaumbestand eingebunden ist. Teile der Klinik sind im denkmalgeschützten „Schloss Eichholz“ untergebracht. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen, die zugleich Standort von mehreren Windkraftanlagen sowie einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Hochspannungstrasse sind. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas).

Das Plangebiet selbst ist größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten und im Südwesten finden sich mit einem Teich nebst Umgebungsvegetation und einem linienförmigen Feldgehölz nennenswerte Grünstrukturen. Die Elemente sind im Landschaftsplan 8, „Rheinterrassen“ als „geschützte Landschaftsbestandteile“ festgesetzt. An der Siebengebirgsstraße ist ein bewohntes Doppelhaus vorhanden (Siebengebirgsstraße 64/66). Die Höhe des Plangebiets beträgt ca. 53 bis 56 m ü NHN wobei im vorhandenen Gelände ein rinnenförmiger, flacher Einschnitt in Nord-Süd-Richtung erkennbar ist.

3 Ziel der Planung

Das Plangebiet soll zu einem nachhaltigen, innovativen 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.

Durch die 67. FNP-Änderung wurden die bisher im alten Flächennutzungsplan überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen in „gewerbliche Bauflächen“ geändert. Aus diesen können auf Ebene des Bebauungsplans „Gewerbegebiete“ entwickelt werden.

Bisherige Darstellung und 67. Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens der 67. FNP-Änderung ist eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 14.03.2019 bis 18.04.2019.

Die Offenlage als zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 durchgeführt worden.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 67. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind. Da das Instrument des Flächennutzungsplans die Art der beabsichtigten Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB nur in den Grundzügen darstellt, erfolgte die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange in geringerer Detailschärfe, als beim noch in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan. Die Festlegung konkreter Maßnahmen, durch welche die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden, verringert oder ausgeglichen werden, findet daher erst auf Ebene des B-Plans statt.

Eine Bindungswirkung für die nachgeordnete Bebauungsplanung geht von der nachrichtlichen Übernahme der beiden geschützten Landschaftsbestandteile in die 67. FNP-Änderung aus. Durch die Übernahme dieser Festsetzungen aus dem Landschaftsplan ist ein dauerhafter Erhalt der Elemente gesichert.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2019 ist keine Stellungnahme eingegangen. In der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung 2020 hat ein Bürger eine Stellungnahme vorgebracht.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind 27 Stellungsnahmen bei der Stadt Wesseling eingegangen, bei der Offenlage 12.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2019 und 2020 wesentlichen vorgetragenen umweltrelevanten Belange sowie ihre Berücksichtigung in der Planung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Belang	**Berücksichtigung**
Flächenverbrauch, Schutz auch nicht besonders geschützter Freiflächen aufgrund ihrer Funktionen für den Naturhauhalt	Dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit ihren bekannten Funktionen z.B. für die Kaltluftentstehung, den Luftaustausch und den Niederschlagsrückhalt steht im Fall der Planungen zum „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ die Schaffung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen gegenüber, die dem Erhalt und der Stärkung Wesselings als Wirtschaftsstandort dienen. Die gewerbliche Entwicklung des Gebiets ist bereits auf Ebene der Landesplanung vorbereitet worden. Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt. GIB sind vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogen und als „Ziele der Raumordnung“ für die kommunale Bauleitplanung strikt zu beachten. Die Bindungswirkung ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Regional- und Landesplanung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sehr restriktiv agiert. Den Gemeinden werden nur begrenzte, regional „gedeckelte“ Flächenkontingente zugeordnet. Zwar gehen mit der Bauleitplanung „Gewerbepark Wesseling-Urfeld“ landwirtschaftliche Flächen verloren, an anderer Stelle jedoch werden Freiflächen bzw. agrarwirtschaftlich relevante Flächen langfristig vor einer Inanspruchnahme durch Siedlungsflächen gesichert. Auf diese Weise erfolgt ein Ausgleich der verschiedenen Nutzungsansprüche an die begrenzte Ressource „Fläche“. Im Rahmen der im Umweltbericht zu der FNP-Änderung beschriebenen Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild in den Grundzügen dargelegt worden. Eine detaillierte Betrachtung wird aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 4/128 erfolgen. Im Bebauungsplan findet ferner eine Bilanzierung des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Boden statt und es werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt.
Schutz des hochwertigen Bodens, flächensparendes Bauen	Verbindliche Vorgaben zu flächensparendem Bauen sind erst auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens möglich. Eine Steuerung kann z.B. über geeignete Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ), zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Art von Bodenbefestigungen, zur Freihaltung von Flächen oder durch die Festsetzung von Grün- bzw. Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den B-Plan kann die Sicherung einer bodenkundlichen Baubegleitung über spätere Baugenehmigungsverfahren (Auflage/ Nebenbestimmung) gewährleistet werden.
Schutz von potenziellen Bodendenkmälern	Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung enthält eine ausführliche Darstellung der wesentlichen historischen Gegebenheiten und der zu erwartenden Siedlungszeugnisse. Ferner wird dargelegt, welche rechtlichen Bindungen sich aus dem Bodendenkmalschutz ergeben.

	Die Stadt Wesseling sieht vor, eine detaillierte archäologische Untersuchung erst auf Ebene der Bebauungsplanung durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchung/Prospektion werden in die Abwägung zum Bebauungsplan einfließen.
Schutz des denkmalgeschützten „Schloss Eichholz“ mit Schlosspark (kleinräumiger Kulturlandschaftsbereich)	In welcher Form die Entwicklung des Gewerbegebiets sich auf das Baudenkmal „Schloss Eichholz“ und seinen umgebenden Park auswirken wird, ist insbesondere von der Ausbildung der westlichen Plangebietsgrenze abhängig. Es besteht die Absicht, die vorhandene Gehölzkulisse entlang der L 192 mit großen Baumarten nachzuverdichten, um eine wirksame Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet herzustellen. Der Erhalt des Teichs mit seinen umgebenden Grünstrukturen kann die negativen Auswirkungen der Planung vermindern. Eine weitere Maßnahme zur Reduzierung etwaiger Beeinträchtigungen besteht in einer geeigneten Höhenentwicklung der künftigen Gewerbebauten. Durch die Festsetzung geringerer Gebäudehöhen an der Westseite des neuen Gewerbegebiets im Bebauungsplan soll eine optische Dominanz der Gebäude gegenüber dem Schloss mit seinem Park vermieden werden. Auch die Anbindung des neuen Gewerbegebiets an die L 192/ Siebengebirgsstraße ist von Bedeutung für den Schutz des Schlosskomplexes. Grundsätzlich ist vorgesehen, möglichst weit im Süden an die Landesstraße anzuknüpfen, um Beeinträchtigungen des Baudenkmals und seines Parks durch gewerblichen Ein- und Ausfahrtsverkehr zu vermeiden. Diesbezügliche Details wie die Festlegung von Verkehrstrassen sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftsverträglich u. unter Berücksichtigung des Biotopverbunds	Die Berücksichtigung des Ausgleichs für die bauliche Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen erfolgt durch die Bilanzierung sowie die Festlegung geeigneter Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans. Für externe Ausgleichsmaßnahmen sind auch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen vorstellbar und begrüßenswert.
Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile	Der im Landschaftsplan 8, „Rheinterrassen“ festgesetzte „Teich mit natürlicher Vegetationsentwicklung“ im Nordwesten und das linienförmige „Feldgehölz“ im Südwesten werden nachrichtlich in ihrer tatsächlichen Ausdehnung in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Übernahme sichert einen langfristigen Erhalt dieser Strukturen.
Berücksichtigung des Immissionsschutzes	Auswirkungen des geplanten Gewerbeparks durch Gewerbe- und Verkehrslärm auf die umliegenden Immissionsorte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und bewertet. Im B-Plan können geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung getroffen werden.
Erdbebengefährdung	In den Bebauungsplan soll ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden, der für eine erdbebensichere Bauweise sensibilisiert.
Berücksichtigung des Artenschutzes	2015 ist eine zweistufige Artenschutzprüfung durchgeführt worden. Es ist vorgesehenen, die Artenschutzprüfung und die Kartierung von Brutvögeln (und Haselmäusen) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu aktualisieren. Darüber hinaus wird die Einhaltung des Artenschutzes in späteren Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Grund- und Niederschlagswasser	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Ausarbeitung einer Entwässerungskonzeption. Ferner werden Maßnahmen im Sinne einer wassersensiblen und an die Folgen des Klimawandels angepassten Gebietsentwicklung betrachtet und festgelegt.

Eine vollständige Auflistung aller Anregungen aus den Beteiligungen und zugehörige Abwägungsvorschläge der Verwaltung können der Beschlussvorlage zum Feststellungsbeschluss der 67. FNP-Änderung entnommen werden. Die Unterlagen sind im Ratsinformationssystem der Stadt Wesseling zu finden (Sitzung des Rates vom 13.12.2022 über die Seite https://ratsinfo.wesseling.de/).

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 67. FNP-Änderung ist die Schaffung „gewerblicher Bauflächen“ aus denen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 4/128 ein „Gewerbegebiet“ 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 Wesselinger Stadtgebiet stehen zudem keine alternativen Flächen in vergleichbarer Größenordnung zur Verfügung, da viele potenzielle Gewerbeflächen dem Markt aufgrund von Betriebsgebundenheit entzogen sind.

Alternativ könnte für die Fläche die Entwicklung von Wohnbauflächen in Erwägung gezogen werden. Auch diesbezüglich besteht aufgrund des enormen Wachstumsdrucks in der Region ein nachgewiesener Bedarf. Die Eignung des Plangebiets zur Aufnahme einer wohnbaulichen Nutzung wird jedoch nicht gesehen. Grund hierfür ist die Nähe zu den stark frequentierten Verkehrstrassen der L 192, A 555 und der Urfelder Straße sowie zu den Gewerbestandorten nördlich und östlich des Plangebiets. Insbesondere die verkehrsintensiven Betriebe „Frucht-hansa“ und „Snipes“ würden eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage hervorrufen, die städtebaulich und planungsrechtlich nur schwer aufzulösen wäre.