

Erläuterungsbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlass und Ziel des Planverfahrens

Bei den von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Bereichen handelt es sich um eine im Laufe der Jahre gewachsene Großgemengelage, die zur Konfliktbewältigung der Bauleitplanung bedarf. Die an diesen Bereich gestellten unterschiedlichen Nutzungsansprüche sollen, unter Berücksichtigung der Gebote der gegenseitigen Rücksichtnahme und geordneten städtebaulichen Entwicklung, zu einem verträglichen Miteinander geführt werden.

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist, neben der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere die Standortsicherung und Entwicklung des ansässigen Werkes. Darüber hinaus sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert und die Interessen der Landwirtschaft im Planungsraum angemessen berücksichtigt werden.

Die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes werden diesen Anforderungen nicht in ausreichendem Maße gerecht. Mit der 23. Änderung soll zunächst der planungsrechtliche Rahmen für den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 4/ 75 vorgegeben werden. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, konkretisiert der Bebauungsplan die Planungsabsichten durch entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen für seinen Geltungsbereich.

2. Abgrenzung, derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche, Altlasten sowie bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche liegen im Raum Wesseling/ Urfeld und beinhalten verschiedene Flächen, die mit den Nummern 23.1 bis 23.11 gekennzeichnet sind.

Insbesondere sind das Werksgelände der DEA (Werk UK Wesseling) und die unmittelbar angrenzenden, überwiegend im Eigentum dieses Werkes stehenden Flächen betroffen.

2.2 Derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche

Die einzelnen Bereiche werden im Wesentlichen bereits entsprechend den beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes genutzt. Dies gilt sowohl für die einer baulichen Nutzung vorbehaltenen Flächen wie Werksgelände, Tanklager und Werks-/ Bereitschaftssiedlungen als auch für Bereiche um das werkseigene Freibad an der Waldstraße bzw. entlang der Bundesautobahn (A 555), die als Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen genutzt werden.

Die bereits im Eigentum der DEA befindlichen, südlich des Werkes liegenden Flächen, werden derzeit noch im Rahmen von Pachtverträgen landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Altlasten

In der Werks-/Bereitschaftssiedlung Liebigstraße/Helmholtzstraße/Max-Planck-Straße befindet sich ein Altstandort „Verdachtsfläche Liebigstraße“. Seit Bekanntwerden im Jahre 1987 steht dieser Bereich einer ehemaligen Fabrik, in der Teeröle verarbeitet wurden, unter gutachterlicher Beobachtung. Der Betrieb selbst wurde bereits 1922 aufgegeben und abgebrochen.

Aufgrund dieser Situation hält der Gutachter folgende Maßnahmen für sachgerecht:

- Beobachtung der Grundwasserstände/Grundwasserfließrichtung;
- Beprobung der wesentlichen Pegel auf Veränderungen bei den löslichen Stoffen im Grundwasser.

Seitens der Stadt Wesseling wird diese Einschätzung aus nachfolgenden Gründen geteilt:

- Gesundheitsrisiken sind in den fast 80 Jahren nach Betriebsaufgabe nicht beobachtet oder bekannt geworden.

- Die Bodenverunreinigungen sind ortsfest gebunden und kaum noch wasserlöslich.
- Eine direkte Berührung mit dem kontaminierten Boden ist auf Grund der Tieflage und einer geschlossenen Vegetationsdecke - Rasen, Sträucher, Bäume - nicht gegeben; Nutzgärten sind hier nicht anzutreffen.
- Die Grundwassersituation wird durch die fortlaufenden Beobachtungen kontrolliert.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Brauchwassergewinnung des Werkes etwaige Schadstoffe im Grundwasser durch das werkseigene Klärwerk entsorgt werden.
- Trinkwassereinzugsbereiche werden nicht berührt.

Der Altstandort „Verdachtsfläche Liebigstraße“ liegt im Teiländerungsbereich Nr. 23.3 und ist entsprechend gekennzeichnet.

Das Staatliche Umweltamt Köln weist auf eine im Altlastenkataster dieses Amtes registrierte Grube im Bereich Bundesautobahn (A 555)/ Urfelder Straße hin. Im Jahre 1966 wurde hierfür eine Verfüllungserlaubnis erteilt, die dann in 1968 widerrufen wurde. In diesen Zeitraum fällt auch die Verfüllung der Grube, wobei nähere Einzelheiten darüber nicht bekannt geworden sind. Mitte der 80er Jahre sind Bohrungen bezüglich einer möglichen Gefährdung des Grundwassers durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass der Bereich aus der weiteren Überwachung entlassen werden konnte. Ansonsten sind Auffälligkeiten bis heute nicht aufgetreten. Eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen; zudem wird die Fläche keiner baulichen Nutzung zugeführt. Die Altablagerung soll, mit Hinweischarakter für die Wohnbauflächen in Urfeld, im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Grube befindet sich ein Baubetrieb.

2.4 Rechtsverhältnisse

Soweit es sich um bereits bebaute Flächen, wie z. B. das Werksgelände, die Werks-/Bereitschafts-siedlungen und das Tanklager handelt, ist von einer vorhandenen Ortslage (§ 34 BauGB) auszugehen. Die übrigen Bereiche sind als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Der in der Überarbeitung befindliche Gebietsentwicklungsplan weist den Änderungsbereich im Wesentlichen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus. Das in der Flächennutzungsplanänderung für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Areal (Teiländerungsbereich Nr. 23.5) an der Bundesautobahn ist als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen sind nicht betroffen.

Seitens der Bezirksplanungsbehörde ist die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt worden.

Die Teiländerungsbereiche Nrn. 23.5, 23.9, 23.10 und 23.11 liegen ganz bzw. teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 8 „Rheinterrassen“. Die Abgrenzung des Landschaftsplanes Nr. 8 ist in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen worden.

Im südlichen Änderungsbereich ist eine Gashochdruckleitung der Ruhrgas AG von Aachen über Stollberg nach Köln- Porz geplant. Für den Trassenverlauf ist bisher lediglich eine raumordnerische Beurteilung durch die Bezirksregierung in Köln durchgeführt worden. Danach muss der genaue Trassenverlauf erst noch abgestimmt werden; eine zeichnerische Darstellung dieser Trasse ist daher verfrüht, zumal die Realisierung der Planung zunächst zurückgestellt wurde. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Abstimmung eine Trasse für die Gashochdruckleitung gefunden wird

4. Darstellungen der in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammengefassten Teilbereiche Nummern 23.1 bis 23.11

23.1

Die als Gewerbe (GE)-/ Industrie (GI)- Gebiete dargestellten Flächen sollen insgesamt „lediglich“ als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden. Eine Differenzierung wird entsprechend den Erfordernissen im Bebauungsplan erfolgen. Es handelt sich dabei überwiegend um den Werksbereich und weitere im Eigentum des Werkes befindliche Flächen, die im Rahmen von Pachtverträgen derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

23.2

Das dem Werk zugehörige Tanklager, südlich der Ahrstraße (L 192), ist zum Teil als GE- Gebiet, überwiegend jedoch als GI- Gebiet dargestellt. Die vorhandene spezielle Nutzung rechtfertigt auf Grund der Größenordnung und gewissen Eigenständigkeit die beabsichtigte Darstellung eines Sondergebietes (SO Tanklager).

23.3

In der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche befindet sich an der Liebigstraße/Helmholtzstraße/Max-Planck-Straße eine Werks-/Bereitschaftssiedlung, die eng mit der Geschichte des südlich angrenzenden Werkes verknüpft ist. Seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege bestehen daher Bestrebungen, diese Siedlung unter Denkmalschutz zu stellen. Auch sind der besondere Siedlungscharakter und die Baustubstanz erhaltenswert. Die Darstellung Grünfläche, bei gleichzeitig angestrebter Erhaltung der Siedlung, ist nicht zweckdienlich, da allenfalls Bestandsschutz gegeben wäre, weitergehende Konfliktlösungsmöglichkeiten jedoch planungsrechtlich nicht gesichert wären. Der Bereich der Werks-/Bereitschaftssiedlung soll daher als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Bebauungsplan kann daraus, auf Grund der Lage zu den unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bauflächen, ein vorbelastetes Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. In diesem Bereich befindet sich auch der Altstandort „Verdachtsfläche Liebigstraße“, der gekennzeichnet ist.

23.4.

Für diese Werks-/Bereitschaftssiedlung an der Röntgenstraße, Bunsenstraße, Dieselstraße gelten die gleichen Aussagen wie zu Pkt. 23.3. Zur Erhaltung dieser Siedlung soll an Stelle des Gewerbe- (GE) und Industriegebietes (GI) eine Wohnbaufläche dargestellt werden mit dem Ziel, auch hier ein vorbelastetes Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan zu entwickeln.

23.5

Die Fläche östlich der Autobahn (A 555), im Hintergelände „Auf dem Radacker“, ist derzeit als Grünfläche und zu einem kleinen Teil (schmaler Streifen westlich des Wirtschaftsweges) als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen sollen hier nunmehr Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Mit den bereits dargestellten Flächen für die Landwirtschaft wird dieser Raum insgesamt planungsrechtlich für diese Nutzungsart gesichert. Lediglich im vorderen Bereich (Altablagerung an der Urfelder Straße) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche beibehalten und nach Osten, bis zum Wirtschaftsweg, erweitert.

Dieses Areal unterscheidet sich hinsichtlich der Nutzung und dem Vegetationsbild (Bäume, Sträucher, Hecken) von den nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich geprägten Flächen. Ursprünglich war dieser Teiländerungsbereich Bestandteil der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die dann nicht mehr weiterverfolgt worden ist.

23.6

Durch die Darstellung dieser Grünfläche soll deren Bestand gesichert und eine gewisse Abschirmung der Werks-/Bereitschaftssiedlung an der Dieselstraße zu den unmittelbar angrenzenden, gewerblichen Bauflächen erreicht werden. Diese Flächen sind derzeit als Industriegebiet (GI) dargestellt, was mit dem Gebot der Konfliktbewältigung nicht mehr vereinbar erscheint.

23.7

Die privaten Freizeiteinrichtungen an der Waldstraße - Freibad, Sportplatz - und der Wald sollen erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden. Diese Flächen (ca. 7,0 ha) sind derzeit als (GI)-Industriegebiet dargestellt. Es ist beabsichtigt, hier nunmehr Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freibad/ Sportplatz“ und Waldflächen darzustellen.

23.8

Der südlich des Tanklagers vorhandene Grünbestand soll erhalten, erweitert und durch die Darstellung einer Grünfläche, zu Lasten der gewerblich- industriellen Nutzung, gesichert werden.

23.9

Hier soll an Stelle der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ dargestellt werden.

Damit wird ein zusammenhängender Grünzug ermöglicht, der sich vom Rhein bis zur Bundesautobahn A 555 und darüber hinaus erstreckt. Die südlich der Umspannanlage gelegene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

23.10

Im Bereich nördlich der Ehlenstraße, beiderseits der Waldstraße, sollen Flächen, die im Eigentum des ansässigen Industrierwerkes stehen und in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurden, als Grünflächen dargestellt werden. Damit kann der von der Stadt Wesseling beabsichtigte „Grün-gürtel Wesseling“ in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

23.11

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Grünfläche, direkt unter der Hochspannungsleitung gelegen, in einer Breite von ca. 50,0 m dar. Diese Fläche ist im Übergangsraum von den gewerblich- industriell zu nutzenden Flächen im Norden und den

landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden sowie auf Grund der ihr zugeordneten Ausgleichsfunktion als nicht ausreichend anzusehen. Die Flächennutzungsplanänderung sieht daher eine wesentliche Verbreiterung und Verschiebung der Grünfläche nach Norden vor, in Verbindung mit einer Reduzierung der gewerblich- industriellen Bauflächen. Insbesondere durch die Verschiebung kann der ansässige Gemüseanbaubetrieb an seinem Standort erhalten werden. Die Darstellung berücksichtigt die Grundstücks- und Bewirtschaftungsstruktur, so dass die südlich davon gelegenen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

Die unter den Pkt. 23.10 und 23.11 genannten Grünflächen sind auch als Ausgleichsflächen für künftig durch den Bebauungsplan Nr. 4/75 „DEA-Werk“ mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen und sollen in diesem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Die Funktion als Ausgleichsflächen gilt gleichermaßen auch für die dem Rheinhochufer vorgelagerte Fläche sowie für Flächen beiderseits der Waldstraße, die im Flächennutzungsplan bereits als Grünflächen dargestellt sind. Diese Grünflächen sollen, in dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan, als private Grünflächen festgesetzt werden und so zur planungsrechtlichen Absicherung des Grüngürtelprojektes beitragen.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von einer Vielzahl von Leitungstrassen (unter- und oberirdisch) tangiert, die im Flächennutzungsplan bereits nachrichtlich dargestellt sind. Ergänzend wurde die Produktenleitung der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH nachrichtlich übernommen. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits unter Pkt. 3 erwähnte geplante Gashochdruckleitung der Ruhrgas AG von Aachen über Stolberg nach Köln-Porz hingewiesen.

5. Landschaftspflegerische Gesichtspunkte, Eingriffsregelung

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine Darstellung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit der vorliegenden 23. Änderung können die Eingriffe in einem erheblichen Umfang reduziert werden, z.B. durch die Verschiebung der gewerblich-industriellen Bauflächen nach Norden und die Erhaltung der Freizeiteinrichtungen an der Waldstraße. Mit der Darstellung der o.g. Grünflächen können bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuches gesichert werden. Die Größenordnung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt worden.

Die Sicherung und Umsetzung des „Grüngürtels Wesseling“ in diesem Bereich kann im Zusammenhang mit den Planungszielen des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ zu einer nachhaltigen Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zu einer ökologischen Aufwertung und landschaftsgerechten Strukturierung des Raumes beitragen. Dies steht mit den Zielen der Landesplanung im Einklang, die im Gebietsentwicklungsplan für diesen Bereich Wesseling die Darstellung von „Regionalen Grünzügen“ enthält.

6. Belange des Denkmalschutzes

Wie bereits erläutert, ist seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege ein Antrag auf Eintragung der Werks-/Bereitschaftssiedlungen (Teiländerungsbereiche Nrn. 23.3 und 23.4) in die Denkmalliste der Stadt Wesseling gestellt worden. Dieses Anliegen wird von der Stadt Wesseling ausdrücklich unterstützt, ein entsprechender Hinweis ist in die Planänderung aufgenommen worden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um einen archäologisch bedeutenden Bereich handelt, für den zahlreiche Hinweise auf römische und vorgeschichtliche Siedlungstätigkeiten vorliegen. Hierzu ist ebenfalls ein Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden. Insbesondere konnte im Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bei Prospektionen ein römischer Siedlungsplatz östlich Kreuz Knippchen lokalisiert werden. Eine genaue Abgrenzung dieses Areals muss noch erfolgen. Auf Grund der Fundstellensituation werden seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege eine Prospektion des gesamten Plangebietes, die Untersuchung des Bodenuntergrundes sowie geologische Untersuchungen im Rahmen der Fundstellenerfassung für erforderlich gehalten. Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden in dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4/ 75 „DEA- Werk“, im Rahmen der Abwägung, angemessene Berücksichtigung finden.