

**Stadt Wesseling**

**54. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Gewerbeansiedlung nextpark**

**Zusammenfassende Erklärung**  
§ 6 Abs. 5 BauGB

**Stand: November 2012**

## 1 Anlass und Ziel für die Flächennutzungsplanänderung

Die Vorhabenträgerin, nextpark Wesseling GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Errichtung eines Logistikzentrums zur Vorhaltung von zeitgemäßen Logistikflächen für Zulieferanten der produzierenden Industrie, des Handels oder Mehrwertlogistiker. Der Standort Wesseling ist auf Grund seiner Lage im Großraum Köln und der guten Verkehrsanbindung für die Ansiedlung von Logistikunternehmen geeignet. Seit 1995 ist es das Ziel der Stadt Wesseling, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Eichholz weitere Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Urfelder Straße zu schaffen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1995 wurde diese Entwicklung eingeleitet und unter veränderten Rahmenbedingungen im Jahre 2002 mit der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4/103 „Eichholz Süd“ fortgeführt. Die Entwicklung der Gewerbefläche konnte zuerst auf Grund der zurückgegangenen Gewerbeflächennachfrage nicht in Angriff genommen werden. Im Jahre 2008 hat die Stadt Wesseling den Ansiedlungswunsch der Fruchthansa GmbH zum Anlass genommen, einen ersten Teilabschnitt des Gesamtkonzeptes „Gewerbe-/Industriepark Eichholz - Süd“ zu verwirklichen. Das Vorhaben fügte sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein und stand im Einklang mit der vorgenannten Zielsetzung einer schrittweisen Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes. Für die südlich der Fruchthansa GmbH gelegenen Grundstücke besteht nun ein Ansiedlungswunsch der nextparx GmbH, der sich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt. Die geplante Erweiterung der Fruchthansa GmbH steht dem Konzept ebenso nicht entgegen.

Der aufzustellende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ widerspricht, mit Ausnahme des Bereichs nördlich des unbefestigten Wirtschaftsweges (Fl.St.Nr. 234) entlang des Grundstücks der Fruchthansa GmbH, den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden. Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Die geplante FNP-Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“, welche den Darstellungen widersprechen. Die Planungsziele im Einzelnen:

- schrittweise Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Eichholz im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Wesseling,
- Gewerbeansiedlung auf dafür besonders geeigneten Flächen (verkehrsgünstige Lage, ausreichend Abstand zur Wohnbebauung, Nutzung bereits erheblich durch Verkehrslärm vorbelasteter Flächen, geringer Eingriff in Natur und Landschaft),
- bessere Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur,
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen, Ausweitung und langfristige Sicherung eines vielschichtigen Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet Wesseling.

## 2 Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gewerbeansiedlung nextpark“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Ausschusssitzung am 25.01.2012 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2012 bis einschließlich 23.03.2012 statt. Bei der Bürgerversammlung am 28.02.2012 waren drei Bürgerinnen / Bürger anwesend, bei denen es sich ausschließlich um die ehemaligen Eigentümer der Vorhabenfläche handelte. Nach eigener Aussage waren diese im Vorfeld umfangreich von der Firma nextpark GmbH über die Planung informiert worden, so dass sie keinen Informationsbedarf sahen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Durchführung einer geophysikalischen Untersuchung inklusive der Aufnahme eines Hinweises zum Thema Kampfmittel in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“,

- Regelung im Durchführungsvertrag, dass die Kosten für eine notwendige veränderte Spuraufteilung und die Umstellung einer Lichtsignalanlage vom Vorhabenträger übernommen werden,
- Übernahme der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 555 in den Flächennutzungsplan sowie zusätzliche Übernahme der Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 555 in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“,
- Aufnahme eines Hinweises auf die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“,
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung, Sicherung des vorgefundenen Bodendenkmals als Sekundärquelle,
- Aufnahme des Hinweises auf die Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“,
- Übernahme der vorhandenen Leitungen und Schutzstreifen in die Planzeichnung inklusive Festsetzungen der dort bestehenden Sicherungsansprüche in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“,
- Durchführung einer exakten Lagebestimmung der Trasse der Produktenfernleitung,

In der Ausschusssitzung am 19.09.2012 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.10.2012 bis einschließlich 07.11.2012 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger gingen nicht ein. Außer einer klarstellenden Ergänzung in der Begründung (Ergänzungen zur Begründung der Lärmvorbelastung) waren keine Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in den Planunterlagen notwendig.

### **3 Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Auswirkungen werden folgendermaßen beschrieben:

„Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der bestehenden Verkehrswege und der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch ausgeprägt.

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden. So gehen durch Versiegelung dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Größtenteils handelt es sich dabei allerdings um intensiv genutzte Ackerflächen. Der anstehende Boden wird durch die Flächeninanspruchnahme und insbesondere die Versiegelung beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da die Eigenart des Plangebietes und dessen Umfeld bereits vorbelastet ist und die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes nicht in Frage gestellt wird. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben, da die immissionsschutzrechtlich relevanten Grenz- oder Orientierungswerte durch entsprechende Maßnahmen u. a. passive Schallschutzmaßnahmen, Emissionskontingentierung, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, eingehalten werden können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Dabei traten zahlreiche Funde aus verschiedenen Epochen zu Tage. Nach Einschätzung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist ein nördlicher Teilbereich des Plangebietes als Bodendenkmal einzustufen. Um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden wird die Sicherung des Bodendenkmals als Sekundärquelle gewährleistet.

Die mit der 54. FNP-Änderung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft werden als grundlegend ausgleichbar beurteilt. Für die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Auswirkungen wird, wie für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgeschrieben, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „Gewerbeansiedlung nextpark Wesseling“ der notwendige Ausgleich geschaffen. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) wird über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet.“

#### **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Entscheidungen zum Standort, zum Umfang und Art der Planinhalte wurden bereits in der raumordnerischen Betrachtung und der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Die Umsetzung des Planes in der vorliegenden Form folgt den planerischen Vorgaben. Eine Alternativenbetrachtung erscheint aus Gründen der funktionalen Zuordnung und der Umweltvorsorge wenig sinnvoll.

#### **5 Feststellungsbeschluss und Wirksamkeit**

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben fristgerecht umzusetzen. Sie schließt mit der Stadt Wesseling im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/103.2 „nextpark Wesseling“ einen Durchführungsvertrag inkl. Erschließungsregelungen ab. Die Vorhabenträgerin sichert sich durch geeignete vertragliche Vereinbarungen die Verfügbarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Eine formelle Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am ..... den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am ..... durch die Bezirksregierung Köln. Am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Wesseling wird die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.