

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0411/2010
öffentlich

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|-------------------|----------------------|---------------------------|
| Planungsausschuss | 09.09.2010 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

- Änderung Nr. 173/3311 - Lochermühle - des Flächennutzungsplanes**
- Beschluss zur Aufstellung
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

- I.** Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplans

Nr. 173 / 3311 – Lochermühle –

aufzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gewerbegebiet Lochermühle an der Kürtener Straße in der Ortslage Sand.

- II.** Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

- III.** Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Änderung

Nr. 173 / 3311 – Lochermühle –

des Flächennutzungsplanes mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche, zu Offenlage anstehende Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – (s. TOP 12 dieser Sitzung) dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung in dem Gewerbegebiet Lochermühle. Weitere Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den Einzelhandel zu begrenzen und damit einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren zu leisten. Das Verfahren wurde im Jahr 1998 begonnen und nach Beschluss des Planungsausschusses am 08.02.2008 mit einer an die neue Sachlage angepassten Zielsetzung wieder aufgenommen. Konkreter Anlass für die Wiederaufnahme des Verfahrens war ein Antrag für das im zentralen Abschnitt der Lochermühle gelegene Grundstück Kürtener Straße 13 zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittel- und Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.450m² bzw. 550m². Die Stadt befürchtete, dass sich die in der Lochermühle bestehenden Einzelhandelsbetriebe (zwei Lebensmitteldiscountmärkte sowie vier Fachmärkte im westlichen Teil des Plangebietes) zu einer Einzelhandelsagglomeration entwickeln und diese die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Herkenrath schädigen könnte.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 3311 entspricht nicht dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen und im östlichen Bereich (Grundstücke Kürtener Straße 25, 27 und 29) Grünflächen aus. Darüber hinaus stellt der aktuelle FNP entlang der nördlichen Plangrenze einen schmalen Streifen als Waldfläche dar.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern. Die neue Darstellung ist „gewerbliche Baufläche“.

Durch die Änderung Nr. 173 des FNP werden 4,6 ha gemischte Bauflächen, 1,2 ha Grünflächen und 0,2 ha Waldflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt.

Der Regionalplan – Teilabschnitt Köln – weist im östlichen Abschnitt der Lochermühle einen „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN) aus. Diese Ausweisung entspricht – auf der räumlich-abstrakten Ebene der Regionalplanung – in etwa den Zielsetzungen eines Naturschutzgebietes. Der dargestellte „Bereich zum Schutz der Natur“ umfasst in etwa die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Flächen, also die gewerblich genutzten Grundstücke Kürtener Straße 25, 27 und 29 am Ostrand des Plangebietes.

Die Verwaltung hat bei der Bezirksregierung Köln am 26.04.2010 angefragt, ob die FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht (§ 34 Landesplanungsgesetz NW). Die entsprechende Anpassungsbestätigung wurde von der Auflage abhängig gemacht, die Strunde einschließlich des Böschungsbereichs östlich der Zufahrt zu den Grundstücken Kürtener Straße 25, 27 und 29 im Bebauungsplan als Grünfläche festzusetzen. Dies ist erfolgt. Im FNP ist der genannte Bereich nicht enthalten, da bereits der aktuelle FNP dort Grünfläche ausweist. Die schriftliche Anpassungsbestätigung der Bezirksregierung liegt der Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Der Änderungsentwurf ist mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Zu II.

Über die Grundzüge der Planung wurde die Öffentlichkeit bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3311 – Lochermühle – (s. Drucksachen-Nr. 412/2010) informiert. Im Verfahren der FNP-Änderung Nr. 173 / 3311 – Lochermühle – kann daher auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden.

Zu III.

Die Verwaltung schlägt vor, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung Nr. 173 / 3311 – Lochermühle – des Flächennutzungsplans mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Anlagen

- Entwurf der FNP-Änderung
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB