

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0271/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	07.07.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 174/2449 - Ehemaliges Wachendorff-Gelände - des  
Flächennutzungsplanes**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur Offenlage**

### **Beschlussvorschlag:**

I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 5 Baugesetzbuch ist die

**Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des FNP**

aufzustellen.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen Teile des ehemaligen Wachendorff-Geländes in Gronau sowie einen Teil der ehemals geplanten Straßenverbindung L 288n zwischen der Mülheimer Straße und der Gierather Straße.

II. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

III. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die

**Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des FNP**

unter Beifügung der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Für die geplante städtebauliche Neuordnung der Flächen der ehemaligen Papierfabrik C.F. Wachendorff wurde bereits im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – gefasst. Im Dezember 2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange statt (siehe Drucksachen-Nr. 0414 / 2010).

Da der Flächennutzungsplan mit den städtebaulichen Zielen der vorgesehenen Planung nicht übereinstimmt, muss er parallel zum Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert werden:

- Ausweisung gemischter Baufläche für große Teile des Wachendorff-Geländes
- Ausweisung eines Grünstreifens entlang der Strunde
- Rücknahme der Straßenplanung im Osten zugunsten der Bestandsbebauung bzw. zugunsten von Grünfläche
- Rücknahme der gewerblichen Bauflächen südlich der Strunde
- Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes durch Ausweisung gewerblicher Baufläche

Weitere Details können der Begründung entnommen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (Allgemeiner Siedlungsbereich). Die Anpassung wurde von der Bezirksregierung Köln bestätigt.

Da die Öffentlichkeit bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet wurde, kann im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes gingen zahlreiche Stellungnahmen von Behörden/TÖB's sowie ein Bürgerschreiben ein. Im nachfolgenden soll bereits auf zwei dieser Stellungnahmen, welche sich auf das geplante Mischgebiet beziehen und FNP-relevant sind, eingegangen werden. Die übrigen Stellungnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt. Die Kopien beider Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Beide Einwander – zum einen die Industrie- und Handelskammer (IHK), zum anderen der Bürger B1 – sehen die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. die damit verbundene Wohnbebauung als problematisch an. So schlägt die IHK vor, das Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet auszuweisen, da in einem Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie befürchtet, es könne sich daher ein faktisches Wohngebiet entwickeln und eine allgemeine gewerbliche Entwicklung für das Gebiet verloren gehen. Zudem befürchtet sie durch die Planung Einschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld. Insbesondere weist sie auf die mit dem benachbarten Saal 2000 verbundenen Lärmimmissionen und die sich dadurch bereits heute abzeichnenden Konflikte mit einer zukünftigen Neubebauung in Form einer hochwertig gestalteten Wohnnutzung hin.

Die Eigentümerin des gewerblich genutzten Grundstücks im nordöstlichen Bereich der FNP-Änderung (Einwender B1) wendet sich ebenfalls gegen die geplante Wohnbebauung auf dem benachbarten Wachendorff-Gelände. Sie befürchtet insbesondere Konflikte zwischen dem im südlichen Teil im Bereich des ehemaligen Teiches befindlichen Lagerplatz und der geplanten angrenzenden Wohnbebauung. Aufgrund der genehmigten Auffüllung sei im Bereich des Lagerplatzes nicht mehr von einer Bachau ausgehen und die Einbeziehung ins Naturschutzgebiet eine Fehlentscheidung des Kreises gewesen.

Die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Wachendorff-Gelände ist das Ergebnis der im November 2006 durchgeführten Expertenwerkstatt und der darauf aufbauenden Markt- und Standortstudie der CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH mit anschließenden Wettbewerbsverfahren. Mit der Entwicklung des Wachendorff-Geländes sollen Entwicklungsimpulse für den gesamten Stadtteil Gronau gesetzt werden. Dies ist mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten eher zu erreichen als mit einer reinen gewerblichen Nutzung. Für ein hochwertiges und attraktives Stadtquartier an der Strunde ist die Einbindung einer Wohnnutzung unentbehrlich.

Im Allgemeinen stellen benachbarte gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen (hier: Mischgebiet) eine verträgliche Nutzungszuordnung auf Ebene des Flächennutzungsplanes dar. Inwieweit einschränkende Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung erforderlich sind, wird im Rahmen eines entsprechenden Lärmgutachtens derzeit untersucht. Die Ergebnisse sind abzuwarten und werden in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan einfließen. Da sich im näheren Umfeld (z.B. Schluchterheide, Im Wiesenfeld) bereits Wohnnutzung befindet, sind die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung am Standort teilweise bereits eingeschränkt. Für stark emittierende Betriebe sind daher Standorte außerhalb eines solchen Bebauungszusammenhangs zu favorisieren. Die Verwaltung empfiehlt daher weiterhin die Beibehaltung eines gewerblichen Riegels im nördlichen Bereich des Wachendorff-Geländes und die Darstellung eines Mischgebietes für die übrige Fläche.

Die gewerbliche Nutzung des Grundstückes im nordöstlichen Bereich der FNP-Änderung wird durch die Zurücknahme der Straßenplanung in diesem Bereich und die Darstellung gewerblicher Baufläche gesichert. Die südlich angrenzende Fläche (ehemaliger, zwischenzeitlich verfallter Teich) ist derzeit als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Fläche wird daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung weiterhin als Grünfläche ausgewiesen.

### **Anlagen**

- Gegenüberstellung von derzeitiger FNP-Darstellung und beabsichtigter Änderung (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB