

Vorlage der Verwaltung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Umweltschutz	10.06.2015	Entscheidung

- **26. Flächennutzungsplanänderung „Bauzentrum Köttingen“ und**
- **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.09**
„Bauzentrum Köttingen“

- hier: a) Entscheidung über die anlässlich der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen
Stellungnahmen**
b) Öffentliche Auslegung der Planentwürfe

Anhänge: 1-19

Sachverhalt:

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 26.11.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung zu den o.g. Verfahren durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 13.02.2015 die Möglichkeit gegeben, bis zum 02.03.2015 eine Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abzugeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung sind die als Anhänge 1 und 2 beigefügten Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit eingegangen sowie die als Anhänge 3 bis 9 beigefügten Stellungnahmen von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Im Einvernehmen mit dem Planungsbüro Stadtplanung Zimmermann, Köln, schlage ich die unten aufgeführte Beschlussfassung vor.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung in Köln wurde der Flächentausch der Flächennutzungsplanänderung um 1.100 qm vergrößert, so dass nunmehr insgesamt 5.500 qm der Gewerbegebietsdarstellung nördlich von Köttingen zurückgenommen wird (siehe Anhang 10). Die zukünftige Darstellung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bauzentrum umfasst ca. 7.400 qm. Auf Hinweis der Bezirksregierung wurden zudem die maximal zulässige Verkaufsfläche und die maximale Fläche der zentrenrelevanten Randsortimente in dem Entwurf der Planzeichnung (Anhang 11) vermerkt. Die Änderungen wurden vom Planungsbüro Zimmermann auch in dem Entwurf der Begründung zur 26. Flächennutzungsplanänderung, die als Anhang 12 beigefügt ist, eingearbeitet.

Das Planungsbüro Zimmermann hat zwischenzeitlich auch den als Anhang 13 beigefügten Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.09 Bauzentrum Köttingen, die Textlichen Festsetzungen im Entwurf (Anhang 14) sowie den Entwurf der Begründung (Anhang 15) erarbeitet. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich von der Planungsgruppe Grüner Winkel aufgestellte landschaftspflegerische Fachbeitrag (Anhang 16) nebst Umweltberichten zu beiden Verfahren (Anhänge 17 und 18) und der Artenschutzprüfung der Stufe I, die als Anhang 19 beigefügt ist, wurden bei der Erarbeitung der Planentwürfe berücksichtigt.

Die vorliegenden Planentwürfe zur 26. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.09 Bauzentrum Köttingen können nun nebst der Textlichen Festsetzungen und den Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

a) Der Ausschuss beschließt zu den anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen Folgendes:

1.) Anregung einer Bürgerin vom 26.02.2015 (Anhang 1)

1.1) Die in der Anregung benannten „erheblichen Nachteile“ werden als finanzielle Nachteile gewertet. Da für den Bereich, für den Gewerbegebietsdarstellung zurückgenommen wird, kein Bebauungsplan besteht, können keine Entschädigungsansprüche (gemäß § 39 ff BauGB) geltend gemacht werden.

1.2) Wertminderungen sind nicht Gegenstand der Planung.

1.3) Die Abstandflächen der geplanten Lagerhalle werden eingehalten bzw. über die Baulasten auf den unmittelbar angrenzenden Flächen gesichert. Zusätzlich soll die neue Lagerhalle durch Kletterpflanzen eingegrünt werden. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Durch die Realisierung der Lagerhalle werden die Lärmemissionen des Bauzentrums zusätzlich abgeschirmt. Dadurch ist eher von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

Die Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.

2.) Anregung eines Bürgers vom 02.03.2015 (Anhang 2)

2.1) Die östliche Fläche (circa 5.500 qm) innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (GE) soll zugunsten der Erweiterung des Bauzentrums in Köttingen aufgegeben werden. Bei diesem Gewerbegebiet handelt es sich bis jetzt lediglich um eine Flächensicherung, da die Umsetzung des Gewerbegebietes noch nicht vollzogen wurde. Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich im Südosten des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist aufgrund seiner Hanglage für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet.

2.2) Da für den Bereich, für den Gewerbegebietsdarstellung zurückgenommen wird, kein Bebauungsplan besteht, können keine Entschädigungsansprüche (gemäß § 39 ff BauGB) geltend gemacht werden.

Wertminderungen sind nicht Gegenstand der Planung.

Die Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.

3.) Stellungnahme der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH vom 19.02.2015 (Anhang 3)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst vom 20.02.2015 (Anhang 4)

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf Kampfmittel aufgenommen.

5.) Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 25.02.2015 (Anhang 5)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, aufgenommen. Der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.) Stellungnahme des Aggerverbandes vom 02.03.2015 (Anhang 6)

6.1) Der Gewässerrandstreifen von 3 m wird im östlichen Bereich eingehalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen oder Stellplätze nicht zulässig. Westlich des Siefens, im Bereich des Bestandsgebäudes, wird der erforderliche Abstand nicht eingehalten. Dies ist mit der genehmigten Bestandssituation zu begründen.

6.2) Das Niederschlagswasser der Dachflächen der bestehenden Anlagen wird in die öffentliche Kanalisation innerhalb der Straße Köttingen eingeleitet. Für die Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Kaltlagerhalle wurde ebenfalls ein Antrag (vom 04.11.2014) auf Kanalanschluss gestellt. Nach jetzigem Sachstand wurde seitens der Gemeindewerke Ruppichterath –Abwasserbetrieb- bereits eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

6.3) Das Gewässer ist über die Straße Köttingen sowie über die privaten Flächen des Vorhabenträgers für den Aggerverband zugänglich. Die Angaben zur Art und Menge der Abwasserbeseitigung werden nachgereicht.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

7.) Stellungnahme des Rheinischen Landwirtschaftsverbandes e.V RLV vom 02.03.2015 (Anhang 7)

7.1) Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (GE) dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei diesem Gewerbegebiet (die Tauschfläche befindet sich im südöstlichen Bereich) handelt es sich bis jetzt lediglich um eine Flächensicherung. Die Umsetzung des Gewerbegebietes wurde noch nicht vollzogen. Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich im Südosten des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist aufgrund seiner Hanglage für die gewerbliche Nutzung nur wenig geeignet.

7.2) Der zum Tausch vorgesehene Bereich soll der im Norden, Süden und Osten angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet und als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Damit wird die für das Gewerbegebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche um den als Tauschfläche vorgesehenen Bereich vergrößert. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Diese Fläche soll für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebietes vorgehalten werden. Da die Realisierung des Gewerbegebietes derzeit nicht absehbar ist, steht diese Tauschfläche für die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Verfügung.

7.3) Da die Tauschfläche auch derzeit nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird keine Störung der landwirtschaftlichen Entwicklung im Rahmen dieser Planung gesehen.

7.4) Durch die Ausweisung der Fläche als Ausgleichsfläche wird der zusätzlichen Flächenversiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt.

7.5) In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche der westlich angrenzenden Grün- und Freiflächen einbezogen. In diesem Bereich werden ca. 400 qm landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Diese Erweiterung wurde mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt. Es bestehen keine anderen Alternativen, die geplante Erweiterung des Bauzentrums an einer anderen Stelle zu realisieren.

Den Anregungen wird daher nicht gefolgt.

8.) Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.03.2015 und 27.04.2015 (Anhang 8)

8.1) Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde überarbeitet und die Bilanzierung angepasst. Im Rahmen der Planung verbleibt ein negativer Wert von 5.010 ökologischen Wertpunkten. Zusätzlich besteht ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Bodenpotential von 640 ökologischen Wertpunkten.

8.2) Nach der Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag überarbeitet. Die eingriffsreduzierenden Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. Der unvermeidbare Wegfall von Bodenfunktionen soll ausgeglichen werden. Es wurde ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Bodenpotential von 640 ökologischen Wertpunkten ermittelt. Die Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen erfolgt gemeinsam mit dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und wird außerhalb des Bebauungsplanes realisiert. Der Vorhabenträger wird vom Aggerverband Ökopunkte zu Gewässerentwicklungsmaßnahmen in der Gemeinde Ruppichteroth (Hover Bachtal) erwerben.

8.3) Unmittelbar am Gewässer sind keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation geplant. Zur Bestandssituation liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2000 vor.

Westlich des „Langer Siefens“ wird der 3 Meter Abstand (Gewässerrandstreifen) vor der Böschungskante nicht eingehalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden sich das Gebäude des Bauzentrums sowie die Stellplatz- und Lagerflächen. Hier handelt es sich um eine genehmigte Bestandssituation.

Östlich vom Gewässer wird der erforderliche Abstand (3 Meter) bereits im Bestand berücksichtigt und eingehalten. Der frei zu haltende Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Flächen für Stellplätze den entsprechenden Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers einhalten.

Die Böschungsbereiche des Baches werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass § 97 Landeswassergesetz zu beachten ist, soweit in den Auflagen der vorhandenen Baugenehmigungen nichts anderes geregelt ist.

8.4) Die Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden Anlagen (Gebäude, Parkplatzflächen und Lagerflächen) erfolgt über die Einleitung in den „Langer Siefen“. Hierzu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, die bis 2020 gültig ist. Für die Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Kaltlagerhalle wurde ein Antrag (vom 04.11.2014) auf Kanalanschluss gestellt. Nach jetzigem Sachstand wurde seitens der Gemeindewerke Ruppichteroth –Abwasserbetrieb- bereits eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Anregung wird gefolgt.

Den vorausgegangenen Anregungen wird gefolgt.

8.5) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Abfallwirtschaft aufgenommen.

8.6) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9.) Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Höhere Landschaftsbehörde, vom 20.04.2015 (Anhang 9)

9.1) Das Bauzentrum Köttingen befindet sich innerhalb des Biotopverbundes „Bäche und Quellrinnen der Bröhlhochfläche bei Ruppichteroth“ (VB-K-5110-011). Der hier relevante „Langer Siefen“ und seine Ufer werden durch das Vorhaben in ihrer Ausdehnung und ihren Funktionen nicht beeinträchtigt.

9.2) Die Zustimmung zu der Sicherung einer Pufferzone zwischen dem Bauzentrum und dem Siedlungsrand von Köttingen wird begrüßt.

9.3) Ein Ausgleich durch den Flächenanspruch von Grünland am Rande des Biotopverbundes wird durch die Zuordnung von Maßnahmen des Aggerverbandes an Bächen im Funktions- und Naturraum kompensiert. Im Bebauungsplan wurden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten festgesetzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- b) Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz nimmt die mit der Einladung versandte Planung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, die 26. Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.09 Bauzentrum Köttingen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

Ruppichteroth, den 28. Mai 2015
Der Bürgermeister