

Stadt Wermelskirchen

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage - öffentlich -	Drucksache - Nr:	0123/2022	
	Datum:	11.05.2022	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung			
Mitwirkendes Amt:			
Plangebiet "Hoffnung/Vorderhufe" - Bebauungsplan Nr. 93 und 54. Änderung des Flächennutzungsplans: Kenntnisnahme Sachstand zur frühzeitigen Beteiligung			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	07.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung
Öffentlich	20.06.2022	Rat der Stadt	Entscheidung

Beschluss:

Der Rat der Stadt nimmt den dargestellten Prozess des Bürgerdialogs "Baulandentwicklung Hoffnung/Vorderhufe im Januar und Februar 2022" sowie den Sachstand der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplangebiet "Wohnwiese Hoffnung/Vorderhufe" und des Entwurfs zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans "Hoffnung/Vorderhufe" zur Kenntnis. Auf diesen Entwurfsgrundlagen soll die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

Sachverhalt:

1 Ziel der Bauleitplanung und Stand der Verfahren

Die Bauleitplanung im Bereich "Hoffnung/Vorderhufe" hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets südlich der Innenstadt zu schaffen. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 9,5 ha, wovon die Ausgleichsfläche ca. 3,7 ha in Anspruch nehmen wird. Der zu bebauende Bereich entspricht somit in etwa dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung (Anlage 1: Übersichtskarten B'Plangebiet - Neues Wohngebiet – Ausgleichsfläche).

Bebauungsplan

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93 "Wohnwiese Hoffnung/Vorderhufe" (B'Plan) hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 13.12.2021 gefasst; auf die Beschlussvorlage 0277/2021 wird verwiesen.

Flächennutzungsplanänderung

Die Beschlussfassung zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist in gleicher Sitzung erfolgt; siehe Beschlussvorlage 0276/2021.

2 Vorgeschalteter, informeller Bürgerdialog

Bereits zu Beginn der Diskussion um die künftige Entwicklung des Gebiets wurde deutlich, dass der Planungsprozess unbedingt einen partizipativen Baustein beinhalten soll, um eine größtmögliche Akzeptanz der Neuplanung bei den Bürgerinnen und Bürgern zu erreichen. Hierbei geht es darum, über die konkreten Entwicklungsabsichten auf der Fläche zu informieren und Hinweise, Ideen, Wünsche und Kritik aus der Bevölkerung in Erfahrung zu bringen, um diese von Anfang an in den Planungsprozess einbeziehen zu können.

Dialogprozess - "Baulandentwicklung Hoffnung/Vorderhufe"

Ziel der Stadt Wermelskirchen ist es, die Öffentlichkeit bei der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets "Hoffnung/Vorderhufe" umfassend zu beteiligen. Daher startete in den Monaten Januar und Februar 2022 ein Dialogprozess zum Plangebiet "Hoffnung/Vorderhufe", welcher dem - gemäß Baugesetzbuch vorgesehenen - formellen Beteiligungsverfahren vorgeschaltet wurde.

Der Dialog fand in Form von zwei Veranstaltungen statt, die unter der Federführung der Verwaltung von dem Fachbüro plan-lokal, Dortmund, moderiert wurden.

Der erste Termin, das "**Anliegergespräch**" (26.01.2022), richtete sich an die Anliegerinnen und Anlieger der Ortslage, die unmittelbar bzw. mittelbar von der Planung betroffen sind bzw. sein könnten. Der zweite Termin, das "**Bürgergespräch**" (23.02.2022), erfolgte als öffentliche Veranstaltung und stand allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern offen.

In beiden Veranstaltungen ging es neben der Information über die städtischen Planungsabsichten insbesondere um zentrale Themenfelder, wie "Städtebau", "Freiraum und Nachbarschaft", "Mobilität und Verkehr" sowie "Klima, Ökologie und Landschaft". Im Hinblick auf die Entwicklung des Plangebiets und die Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs wurden die Vorstellungen und Wünsche der Teilnehmenden in Erfahrung gebracht. Im Vordergrund standen Fragestellungen zu den vorgenannten Themen, die anhand von zwei bereits erstellten Strukturvarianten und ersten Vorentwurfsüberlegungen diskutiert wurden.

Die Anlage 2: „Präsentation Bürgergespräche“ informiert über Ablauf und Inhalte der im Rahmen des Bürgerdialogs durchgeführten Veranstaltungen zur "Baulandentwicklung Hoffnung/Vorderhufe" im Januar und Februar 2022.

Die dokumentierten Ergebnisse des Bürgerdialogs "Baulandentwicklung Hoffnung/Vorderhufe" im Januar und Februar 2022 enthält die Anlage 3 „Kurzdokumentation Bürgerdialog“.

3 Start des formellen Beteiligungsverfahrens

Mit nachfolgend dargestelltem Entwurfsstand und bislang vorliegenden Gutachten soll der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gemäß Baugesetzbuch sowohl für die eingeleitete 54. Änderung des FNP "Hoffnung/Vorderhufe" als auch für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 93 "Wohnwiese Hoffnung/Vorderhufe" im Sommer 2022 durchgeführt werden.

Bebauungsplanverfahren - Sachstand Planung

Städtebaulicher Vorentwurf (Büro plan-lokal Körbel+Scholle Stadtplaner PartmbB, Dortmund)

Die Anlage 4: "Städtebaulicher Vorentwurf – Kurzbeschreibung und Vorentwurfsvarianten" erläutert Entwurfsziele sowie die Entwicklung der Entwurfsideen für das Plangebiet.

Die Entwurfsarbeit hat zunächst mögliche Grundstrukturen in Gestalt der "Strukturvarianten 1 und 2" hervorgebracht (Folie 7); weiterführend die abgebildeten "Städtebaulichen Vorentwurfsvarianten" (Folien 8 – 12). Die Darstellungen zeigen je Variante eine beidseitige (1a + 2a) bzw. einseitige Befahrbarkeit des Angers (1b und 2b); darüber hinaus wird eine mögliche neue Anbindung an die Landesstraße L157 abgebildet (Variante 1c).

Die vorgenannten städtebaulichen Vorentwürfe sind als beispielhafte Darstellung einer möglichen Bebauung des Plangebiets zu verstehen. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, dessen zeichnerische (Planzeichnung) und textliche Festsetzungen unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, gestalterische Aspekte oder auch die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft rechtsverbindlich festschreiben, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Hydrogeologisches Gutachten (Fülling Beratende Geologen GmbH, Remscheid)

Dem Thema Regenwasserbewirtschaftung kommt - nicht nur mit Blick auf die Zunahme von Starkregenereignissen in Deutschland - bei der Planung des Gebiets eine hohe Bedeutung zu. Daher wurde das oben genannte Büro mit der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt, d. h. Bodenuntersuchungen zu den Möglichkeiten der Versickerung der zu entwickelnden Wohnbauflächen "Hoffnung/Vorderhufe" durchzuführen.

Folgende Fragestellungen waren zu klären:

Erkundung der Bodenbeschaffenheit, Beurteilung der Tragfähigkeit, Untersuchung der Verwertbarkeit, Erkundung wasserdurchlässiger Schichten, Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit, Klärung, ob die Niederschlagsabflüsse versickert werden können und/oder, ob Retentionsmöglichkeiten vorzusehen sind (ggf. die Darstellung derselben), ferner die Überprüfung der Nutzbarkeit der vorhandenen Oberböden hinsichtlich der Anlage von Gärten nahe der Wohneinheiten.

Im Dezember 2021 wurden zur Untersuchung 12 Baggerschürfe angelegt, in denen jeweils ein Großversickerungsversuch durchgeführt wurde. Aus den Schürfen wurden Bodenproben entnommen und hinsichtlich ihrer Verwertbarkeit untersucht. Darüber hinaus wurden Oberbodenproben entnommen, die in Bezug auf den Wirkungspfad "Boden - Mensch" der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht wurden.

Im Ergebnis ist im gesamten Untersuchungsgebiet eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ermittelt worden. Demzufolge ist die geplante Versickerung des Regenwassers, welches auf den zukünftigen befestigten öffentlichen Erschließungsflächen

und den privaten befestigten Grundstücksflächen anfällt, möglich. Eine genaue Dimensionierung der öffentlichen Versickerungsanlagen, die Ermittlung des Rückhaltevolumens im Zuge eines Überflutungsnachweises und die Bestimmung sonstiger Regenwasserentsorgungsanlagen sind abhängig von der weiteren Entwurfs- und späteren Erschließungsplanung. Über die Details der Untersuchungen berichtet die Anlage 5: "Hydrogeologisches Gutachten" vom 22.02.2022.

Gutachterliche Stellungnahme zum Einflussbereich der Regenwasserversickerung (Füllung Beratende Geologen GmbH, Remscheid)

Ergänzend wurde die o. g. Stellungnahme eingeholt. Geklärt werden sollte, ob durch eventuelle Versickerungsanlagen Gebäude oder Keller von Gebäuden im Umfeld der Versickerungsanlagen gefährdet sein könnten (siehe die einskizzierte Muldenversickerung am Tiefpunkt des Plangebiets "Hoffnung/Vorderhufe" und mögliche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung). Gemäß der Anlage 6: "Gutachterliche Stellungnahme zum Einflussbereich der Regenwasserversickerung" vom 06.04.2022, bestehen gemäß Ausführungen des Gutachters keine Bedenken gegen die beabsichtigte Anordnung.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I - Gutachterliche Ersteinschätzung (Büro Planung und Landschaft, Große-Kreyssig-Dr.Schönert GbR, Bonn/Essen)

Im Rahmen der Bauleitplanung "Hoffnung/Vorderhufe" wird eine Artenschutzprüfung (ASP) erarbeitet, die nach Abstimmung zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt -Artenschutz- des Rheinisch-Bergischen Kreises als ASP Stufe I ausgeführt wird. Ergänzend zur Artenschutzprüfung wird eine Kartierung der Greifvogelhorste im Umkreis von 300m um den Geltungsbereich des Bebauungsplans gefordert. Das Gutachten soll bis Ende Juni 2022 fertiggestellt sein.

Gemäß vorläufiger Einschätzung des Gutachters vom 10.05.2022 kann zusammenfassend "zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben keine der in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt würden und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen würde" (Anlage 7: "Ersteinschätzung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Plangebietes").

FNP-Änderungsverfahren - Sachstand Planung

Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die landesplanerische Anfrage zur 54. Änderung des FNP "Hoffnung/Vorderhufe" richtet die Stadt Wermelskirchen mit Schreiben vom 15.10.2021 an die Bezirksregierung Köln.

Durch die FNP-Änderung sollen Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche umgewandelt werden. Der rechtswirksame Regionalplan, Teilabschnitt Köln, legt für den in Rede stehenden Planbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest.

Mit Schreiben vom 09.11.2021, eingegangen am 23.11.2021, bestätigt die Bezirksregierung eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Es werden keine raumplanerischen Bedenken erhoben (Anlage 8: Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 09.11.2021). Gleichwohl werden nachfolgende Hinweise benannt.

Dezernat für Städtebau:

- Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB.
- Landschaftsschutz: Ein Teil des FNP-Änderungsbereichs befindet sich im Landschaftsschutzgebiet; hierzu sei in der Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zu dokumentieren, dass der Träger der Landschaftsbehörde dieser FNP-Änderung im Sinne des § 20 Abs. 4 LNatSchG nicht widersprochen hat.

Rhein.-Berg. Kreis (RBK) / Träger der Landschaftsplanung, Untere Naturschutzbehörde:

- Es wird Bezug genommen auf einen Scoping-Termin, der am 13.05.2020 zwischen dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wermelskirchen und verschiedenen Abteilungen des RBK zu Reserve-/Potenzialflächen im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungs- und Handlungskonzepts (IKEHK) bzw. des Baulandmanagements stattgefunden hat. Anlässlich des Termins sollte eine erste Einschätzung in Erfahrung gebracht werden, welche Flächen hinsichtlich einer Entwicklung zu Wohnbauland weitgehend Zustimmung von Seiten des RBK erhalten bzw. gegen welche Bedenken bestehen.
- Für den Standort Hoffnung/Vorderhufe sei zunächst eine größere Abgrenzung vorgesehen gewesen; diese sei jedoch aufgrund der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde im Scoping-Termin nördlich der Straße Vorderhufe auf eine Baureihe reduziert worden, wogegen aus Sicht der Landschaftsplanung keine Bedenken bestünden.

Die Anlage 9: "Entwurf der Planzeichnung zur 54. Änderung des FNP" bildet sowohl den "Flächennutzungsplan Bestand" als auch die "Planung" ab und verdeutlicht die beabsichtigte Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche (anliegend als DIN A4-Kopie; Original-Maßstab 1 : 2.500 / DIN A2).

Kenntnisnahme des Entwurfsachstands der Bauleitpläne

Dem Rat der Stadt wird somit der dargestellte Prozess des Bürgerdialogs "Baulandentwicklung Hoffnung/Vorderhufe im Januar und Februar 2022" sowie der Sachstand der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplangebiet "Wohnwiese Hoffnung/Vorderhufe" und des Entwurfs zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans "Hoffnung/Vorderhufe" zur Kenntnis gegeben. Auf diesen Entwurfsgrundlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

4 Weiteres Vorgehen

Bauleitplanung

Die frühzeitige Beteiligung zu beiden Verfahren soll während der Monate Juli und August 2022 in Form von amtlich bekannt zu machenden, einmonatigen, öffentlichen Auslegungen stattfinden. Zeitgleich werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert. Die vorgebrachten Eingaben und Stellungnahmen werden zusammengestellt und vorgeprüft.

Es folgt die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, einschließlich der Entwurfsbegründung (Teil 1: Allgemeiner Teil und Teil 2: Umweltbericht) sowie zugehöriger Fachgutachten, wie z. B. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Erschließungskonzept, Entwässerungskonzept, etc.

Ebenso werden die Entwurfsunterlagen zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans - bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht etc. - vervollständigt und die Beschlussfassung zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) angestrebt.

Investorenabfrage/-beteiligungsverfahren

Mit Blick auf die spätere Bebauung der Fläche gilt es schon heute, Planinhalte zu konkretisieren, die beispielsweise eine bedarfsorientierte, klimaangepasste und wirtschaftliche Realisierung des Plangebiets ermöglichen und sichern. Insofern initiiert die Verwaltung einen Prozess, der - parallel zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfs - relevante Prämissen für eine zeitnahe Investorenabfrage/-beteiligung herausarbeiten soll.

Anlagen:

Mit * gekennzeichnete Anlagen nur digital im Ratsinformationssystem allris abrufbar.

- Anlage 1: Übersichtskarten B'Plangebiet - neues Wohngebiet - Ausgleichsfläche; 1 Seite
- Anlage 2: * Präsentation Bürgergespräche, 55 Seiten
- Anlage 3: * Kurzdokumentation Bürgerdialog, 26 Seiten
- Anlage 4: * Städtebaulicher Vorentwurf: Kurzbeschreibung, Vorentwurfsvarianten; 12 Seiten
- Anlage 5: * Hydrogeologisches Gutachten, 46 Seiten
- Anlage 6: * Stellungnahme zum Einflussbereich der Regenwasserversickerung, 3 Seiten
- Anlage 7: * Ersteinschätzung zur artenschutzrechtl. Betroffenheit des Plangebietes, 2 Seiten
- Anlage 8: * Schreiben der Bezirksregierung Köln, 2 Seiten
- Anlage 9: Entwurf der Planzeichnung zur 54. Änderung des FNP, 1 Seite

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	x	Nein
Finanzielle Absicherung der Ausgaben bei:				
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten einschl. MWSt.)	Zur Verfügung stehende Mittel: Ansatz, Ausgabereist	Verpflichtungsermächtigung		
EUR	EUR	EUR		
Jährliche zusätzliche Folgekosten:	EUR	Keine		
Der Betrag steht haushaltsmäßig in voller Höhe zur Verfügung: (bei Nein: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)				
		Ja		Nein
Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept: (bei Ja: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)				
		Ja		Nein
Wenn Ja, welche:				