

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 02.09.2013	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.4	Bezeichnung der Vorlage: Antrag vom 08.08.2013 zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Am Bahnhof"		Datum: 09.09.2013
Vorlage-Nr: VO/2520/13			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	24.09.2013	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr	
Ö	15.10.2013	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Ein Investor beabsichtigt im Bereich der Straße Am Bahnhof, rückwärtig zum bestehenden Aldi-Markt, (siehe Anlage 1) eine Gewerbehalle einschließlich PKW-Stellplätzen zu errichten. Als Nutzungen sind ein Fahrradladen, ein Sonnenstudio und ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Die gesamte Nutzfläche soll rund 950 qm betragen.

Hierzu hatte der Investor bereits mit Datum vom 11.09.2012 einen Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Der in Rede stehende Bereich ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Flächen für Wald“ dar. Vor geraumer Zeit wurde der Bereich in Ergänzung zu den östlich angrenzenden vorhandenen Waldflächen aufgeforstet. Das beantragte Vorhaben ist nicht den so genannten privilegierten Vorhaben (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) zuzuordnen und widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Vorhaben derzeit planungsrechtlich unzulässig. Aufgrund dessen erfolgte mit Schreiben vom 26.09.2012 die Anhörung zur Ablehnung der Bauvoranfrage. Der Investor hat daraufhin am 12.11.2012 mangels Erfolgsaussichten seinen Antrag zurückgezogen.

Mit Datum vom 08.08.2013 wurde nun ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Beantragt wird, den in Rede stehenden Bereich zukünftig als „Sonstiges Sondergebiet“ umzuwandeln, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der beabsichtigten Gewerbehalle zu schaffen. Das Antragsschreiben sowie die eingereichten Planunterlagen sind als Anlage 2 beigelegt.

Erst kürzlich wurde die weitere bauliche Entwicklung im Nahbereich dieser Antragsfläche diskutiert. In der letzten Sitzung des Fachausschusses am 25.06.2013 wurde über eine beabsichtigte zusätzliche Einzelhandelsnutzung östlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes beraten (VO/2435/13). Der Fachausschuss hat sich hierbei der Verwaltungsmeinung angeschlossen und beschlossen, zum Schutz und Erhalt des Einzelhandelsbesatzes der Innenstadt, auf eine weitere Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle zu verzichten. Ferner wurde eine bauliche

Inanspruchnahme der dem Bahnhof gegenüberliegenden Grünfläche im Grundstücksausschuss am 02.07.2013 abgelehnt.

Aufgrund dieser Beschlüsse und der deutlich von der Innenstadt abgerückten Lage der beantragten Fläche, schlägt die Verwaltung vor, den vorliegenden Antrag abzulehnen. Als Ergänzung zum angrenzenden Waldbestand sollte diese Fläche weiterhin entsprechend entwickelt werden. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bei einer Realisierung der Planung, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu ermitteln sowie die topografische Situation der Fläche (Böschung zur Straße Am Bahnhof) und die Immissionsschutzbelange der gegenüberliegenden vorhandenen Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat aufgrund der bisherigen Beschlusslage zu beschließen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Straße Am Bahnhof nicht zu ändern.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternative:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, den Flächennutzungsplan im Bereich der Straße Am Bahnhof zu ändern. Die Verwaltung wird zunächst beauftragt, das landesplanerische Einvernehmen gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln einzuholen.

Anlage/n:

1. Lage der beantragten Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Antragschreiben vom 08.08.2013 einschließlich Planunterlagen

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders	FB 301
Gez. Wilms	FBL 301
Gez. Karneth	Erste Beigeordnete

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten