

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB - 8 Semsarha

Vorlagen-Nr. 1609/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

13.11.2013

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

11.12.2013

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel sowie
Gemeinsames Gewerbegebiet Troisdorf - Niederkassel für den Bereich
Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Weg
1. Aufhebung des Beschlusses vom 15.01.1996
2. 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, hier: Änderung des
Plangebietes in die Teilpläne A und B

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Grundsätzlich:

Die Schaffung eines gemeinsamen Gewerbegebietes Troisdorf/Niederkassel im Bereich des Ortsteiles Stockem ist seit längerem ein Bestreben der beiden Städte.

Die Stadt Troisdorf konnte den auf ihr Hoheitsgebiet entfallenden Teil zwischenzeitlich weitestgehend umsetzen.

Auf dem Gebiet der Stadt Niederkassel war bislang in Ermangelung der erforderlichen Grundstücksflächen eine Weiterentwicklung nicht möglich.

Nunmehr zeichnet sich ab, dass auf einer Fläche von ca. 1,7 ha – unmittelbar an der Stadtgrenze zu Troisdorf – ein erster Einstieg in eine Gewerbegebietsausweisung auch auf Niederkasseler Seite möglich ist.

Zur Umsetzung dieses ersten Teilabschnittes sind mindestens folgende Voraussetzungen zu schaffen:

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel
2. Fortführung des bereits mit Beschluss des Rates der Stadt Niederkassel vom 16.10.2013 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes 105 St
3. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf
4. Änderung des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1b, der Stadt Troisdorf.

Die Planungen der Städte Troisdorf und Niederkassel müssen unbedingt aufeinander abgestimmt sein.

Zu diesem Zweck findet am 14.11.2013 eine gemeinsame Sitzung des Umwelt-, Verkehrs-

und Planungsausschusses der Stadt Niederkassel und des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Troisdorf statt. Es ist davon auszugehen, dass der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf die erforderlichen Beschlüsse zur Einleitung der unter 3. und 4. genannten Verfahren in der Sitzung am 14.11.2013 herbeiführt.

Die Verwaltung hält es für sinnvoll, zunächst die für die Stadt Niederkassel relevanten Beschlüsse zur Einleitung bzw. Fortsetzung der Verfahren in der Sitzung des Ausschusses am 13.11.2013 zu fassen.

Eine entsprechende Beschlussfassung soll einer gemeinsamen Beratung nicht vorgreifen, sondern lediglich die Verfahren beschleunigen.

Die Verwaltung der Stadt Troisdorf hat dem Stadtentwicklungsausschuss für die gemeinsame Sitzung am 14.11.2013 die dieser Vorlage (Anlagen 4.0 – 4.4) beigefügte Sachdarstellung zur Kenntnis gebracht.

Für die Stadt Niederkassel ergibt sich unter Würdigung der vorstehenden grundsätzlichen Erläuterungen und der Sachverhaltsdarstellung der Stadt Troisdorf folgender Beratungs- und Entscheidungsbedarf:

1. Aufhebung des Beschlusses des Rates der Stadt Niederkassel vom 15.01.1996

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 15.01.1996 für den Ortsteil Stockem – im Bereich zwischen Kiesgrube und Stadtgrenze zu Troisdorf - beschlossen, ein Satzungsverfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 7 BauGB-Maßnahmen-Gesetz einzuleiten.

Außerdem hat der Rat der Stadt Niederkassel beschlossen, zur Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Gewerbegebiet Stockem (gemeinsames Gewerbegebiet Troisdorf / Niederkassel) Voruntersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Da die Stadt Niederkassel kein Zugriff auf die erforderlichen Grundstücke hatte, konnten die Verfahren nicht weiter verfolgt werden.

Die Stadt Troisdorf konnte die Verfahren auf ihrem Stadtgebiet abschließen und hat inzwischen Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die nahezu vollständig bebaut sind.

Da das Verfahren entsprechend der Beschlusslage des Rates vom 15.01.1996 nicht weiter durchgeführt wird bzw. werden kann, sind die Beschlüsse vom 15.01.1996 formell aufzuheben.

2. 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 die Aufstellung der 40.Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (vgl. Anlage 1). Das Verfahren wurde aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt.

Aufgrund einer aktuellen Anfrage hat der Rat der Stadt Niederkassel am 16.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.105 St. aufzustellen.

Grund der Anfrage ist die Erweiterung der Firma Merinos im Troisdorfer Gewerbegebiet auf das Niederkasseler Stadtgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 St. Die Erschließung und Entwicklung der Grundstücke auf Niederkasseler und Troisdorfer Seite soll durch die H.W. Pütz Immobilien GmbH erfolgen.

Um die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zu beschleunigen, schlägt die Verwaltung vor, das Plangebiet in die Teilpläne A und B aufzuteilen.

Der Teilplan A umfasst die Erweiterungsfläche für die Firma Merinos.

Gleichzeitig wird von der Verwaltung vorgeschlagen, das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilplan B gegenüber dem ursprünglich im Jahre 2007 beschlossenen Geltungsbereich zu verkleinern (Anlage 3).

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan A und die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 105 St. sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan B wird nach Erfordernis erfolgen.

Ein Vertreter des von dem Investor beauftragten Planungsbüros wird in der Sitzung anwesend sein und die Planungskonzeption sowohl für die Flächennutzungsplanänderung, als auch für den Bebauungsplanbereich 105 St vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 105 St sind nach Auffassung der Verwaltung gegenwärtig keine weiteren Beschlüsse erforderlich.

Die nachstehenden Beschlussempfehlungen ergehen unter dem Vorbehalt der Beratungen in der gemeinsamen Sitzung am 14.11.2013.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag zu 1.

Der Rat der Stadt Niederkassel hebt die Beschlüsse vom 15.01.1996 auf.

Beschlussvorschlag zu 2.

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wie in Anlage 3 dargestellt.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unterteilt in Teilplan A und B. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren vorerst für den Teilplan A durchzuführen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Erschließungskonzept
3. Übersichtsplan mit neuer Abgrenzung in Teilpläne A und B
4. Sachdarstellung der Stadt Troisdorf