

Sachverhalt:

Das Plangebiet der 64.2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel hat eine Größe von ca. 6,8 ha und wird im Norden durch die Marktstraße, im Osten durch die Litauer Straße / Gladiolenweg, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung am Sorbenweg und im Westen durch die bebaute Ortslage von Rheidt entlang der Löwenburgstraße begrenzt (Abgrenzung gemäß Übersichtsplan Anlage 1).

Bisheriges Verfahren:

Um dem Bedarf an Bauland und der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Niederkassel Rechnung zu tragen, fasste der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Beschluss, die Verfahren der 64.2 Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 158 Rh im Stadtteil Rheidt einzuleiten und mit den in der damaligen Sitzung vorgestellten Rechts- bzw. Gestaltungsplanentwürfen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung zur 64.2 Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020.

Durch einen zusätzlichen Flächenerwerb im Bereich östlich der Litauer Straße seitens der SEG (Stadtentwicklungsgesellschaft) bestand später die Möglichkeit, das Plangebiet um eine Baureihe östlich der Litauer Straße um ca. 0,9 ha zu erweitern. Entsprechend erfolgte im Rahmen des Offenlagebeschlusses durch den Rat in seiner Sitzung am 27.08.2020 parallel auch der Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes.

Die Offenlage zur 64.2 Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 16.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 durchgeführt.

Da die vorgebrachten Stellungnahmen keine Änderung der Planung erforderten, beschloss der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 10.12.2020 die 64.2 Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach erfolgtem Beschluss wurde die 64.2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Köln am 22.01.2021 zur Genehmigung übersandt. Mitte März teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass die Flächennutzungsplanänderung aus verschiedenen Gründen nicht genehmigungsfähig sei.

Beanstandung seitens der Bezirksregierung Köln:

Aus Sicht der Bezirksregierung Köln weisen sowohl der Plan als auch die zugehörige Begründung inklusive Umweltbericht mehrere Defizite auf, die eine Genehmigung unmöglich machen. Es wurden folgende Kritikpunkte gegenüber der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgebracht:

Plandokument:

- Der Planinhalt im Bereich der Litauer Straße ist nicht erkennbar (weil ohne Farbgebung). Der Bereich ist weiß dargestellt und somit unbestimmt, eine Erläuterung der Plandarstellung fehlt in der Legende.
- Der Plan weist in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ jeweils zwei Planzeichen auf. (Hier handelt es sich um einen Layerfehler, der beim Plotten im Planungsbüro passierte). Auch hierdurch ist der Plan uneindeutig.

Begründung:

- Es wurde lediglich auf die Wohnbauflächendarstellung eingegangen, die Begründungen für die Gemeinbedarfsfläche, die Verkehrsfläche und Grünflächen (private und Ausgleichsfläche) fehlen.
- Ein eigenständiges Kapitel über die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans fehlt.
- Auch die Begründung bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzte Flächen fehlt.
- Es wird nicht ausreichend eingegangen auf die immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation zwischen gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnnutzung.
- Die erforderliche Abschichtung zwischen Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist unzureichend erfolgt.

Umweltbericht:

- Es fehlen die gemäß Anlage 1 zum BauGB erforderliche Nullvariante und Alternativenprüfung.
- Gemäß Anlage 1 Abs. 3 zum BauGB muss Bestandteil des Umweltberichtes eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben sein. Auch diese fehlt.
- Verweise auf künftige Bauleitplanverfahren sind überflüssig und irreführend.
- Auch im Umweltbericht ist die erforderliche Abschichtung zwischen Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unzureichend erfolgt

Die Bezirksregierung bemängelt zudem begriffliche Fehlstellungen und sieht ein redaktionelles Berichtigungserfordernis (hier zum Beispiel zu nennen der Wechsel zwischen den Begriffen „Bebauungsplan“ und „Bauleitplan“).

Aufhebung des Beschlusses und erneute Offenlage:

Unter Berücksichtigung der oben genannten Mängel empfiehlt die Bezirksregierung die Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 10.12.2020 (Änderung des FNP), die Behebung der Fehler und die Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung beabsichtigt, dieser Empfehlung zu folgen. Daher soll zunächst der Beschluss aufgehoben werden.

Da es jedoch dem beauftragten Planungsbüro in der Kürze der Zeit nicht möglich war, die beanstandeten Fehler zu beheben, stehen die überarbeiteten Unterlagen (Plan und Begründung inklusive Umweltbericht) nicht zu dieser Ausschusssitzung, sondern erst frühestens zur Ratssitzung im Juni zur Verfügung.

Da die Stadtverwaltung jedoch das Ziel verfolgt, die Flächennutzungsplanänderung nach Möglichkeit in den Sitzungen des PV und des Rates im September erneut abschließend beschließen zu lassen, muss die erneute Offenlage zwingend im Juli 2021 durchgeführt werden. Hieraus ergibt sich folgender zeitlicher Ablauf, den die Stadtverwaltung anstrebt:

Geplanter zeitlicher Ablauf:

- 19.05.2021 PV Unterrichtung über den Sachstand 64.2 Änderung des FNP und Beratung des Aufhebungsbeschlusses
- 23.06.2021 Rat Aufhebung des Beschlusses vom 10.12.2020 und Beschluss der erneuten Offenlage
- 27.06.2021 Bekanntmachung des Beschlusses und der erneuten Offenlage
- 05.07. – 05.08.2021 Durchführung der Offenlage
- 05.08 – 10.08 2021 Abwägung der im Verlauf der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
- 15.08.2021 Fertigstellung der Beschlussvorlage
- 01.09.2021 Beratung der Abwägung der Stellungnahmen und Beschlussempfehlung an den Rat
- 29.09.2021 Beschlussfassung durch den Rat
- Oktober 2021 Übersendung der beschlossenen FNP-Änderung an die Bezirksregierung zum erneuten Einstieg in die Prüfung