8. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt
Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg,
Erweiterung Warenabteilung am Kehler Weg
- Begründung -

Begr_FNP_0105.doc Stand 29. Mai 2012

Inhaltsübersicht

1. Räumlich-strukturelle Situation
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Städtebauliches Konzept

4. Planungsrecht
5. Änderung des Flächennutzungsplanes
6. Wasserrecht
7. Artenschutz
8. Flugsicherung

9. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen
10. Umweltbericht einschl. artenschutzrechtliche Vorprüfung (separat)

1. Räumlich-strukturelle Situation

Erftstadt liegt innerhalb der so genannten alten Kornkammer der Zülpicher Börde, deren Siedlungsstruktur auch heute noch einen überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich zum Teil noch innerhalb der Ortslagen. In den letzten Jahren wurden eine Reihe von Aussiedlerhöfen schwerpunktmäßig in den Bereichen südlich Kerpen und westlich Gymnich errichtet.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg, erstreckt sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Erftstadt westlich der Ortslage von Gymnich. Er umfasst eine Fläche von rd. 17.300 m².

Auf einer Fläche von rd. 4.300 m² besteht hier heute bereits ein Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse. Dieser Bezugs- und Absatzhandel von regional angebautem Getreide und sonstigen Produkten des ländlichen Bedarfs wird durch die Raiffeisenbank Gymnich eG (RaiBa) genossenschaftlich betrieben. Die satzungsgemäße Zielsetzung der Genossenschaftsbank liegt dabei historisch insbesondere im gemeinschaftlichen Verkauf des regional angebauten Getreides, dem gemeinschaftlichen Einkauf landwirtschaftlicher Bedarfsartikel sowie im Handel mit sonstigen Waren.

Westlich des Bestandsbetriebes ist auf rd. 11.000 m² eine Erweiterung der Betriebsfläche geplant. Dieser Bereich wird heute als Pferdekoppel genutzt.

Der Betrieb besteht seit Anfang der 1960er Jahren an diesem Standort. Durch die 1976 abgeschlossene Flurbereinigung wurde das heutige Straßen- und Wirtschaftswegenetz gebildet, über das auch die Warenabteilung erschlossen wird. Seit dieser Zeit hat sich östlich des Betriebsgeländes Wohnbebauung entwickelt. Hierdurch ist eine Gemengelage entstanden.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Raiffeisenbank Gymnich eG bedient sich zur Lagerung des regional angebauten Getreides sowie der Handelsprodukte externer Läger. Zur Verbesserung der Betriebslogistik und Reduzierung der Fahrverkehre sollen diese externen Lagerstätten schrittweise aufgegeben und am Standort Kehler Weg auf der Erweiterungsfläche zusammen gefasst werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Erftstadt-Gymnich wird erforderlich, um folgende städtebauliche Ziele auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung zu verwirklichen:

- Planungsrechtliche Sicherung des Standortes der Warenabteilung am Kehler Weg
- Verbesserung der bestehenden Gemengelage-Situation, insbesondere in Bezug auf Schall- und Staubbelastung der unmittelbaren Nachbarschaft, durch Verlagerung wesentlicher Betriebsprozesse auf die Erweiterungsfläche
- Minimierung der durch die Erweiterung und zusätzliche Bodennutzung am Standort Kehler Weg entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild.

3. Städtebauliches Konzept

Die Warenabteilung besteht seit den 1960er Jahren am Kehler Weg und hat als Bezugs- und Absatzhandel für landwirtschaftliche Produkte eine Bedeutung in der regionalen Landwirtschaft erlangt. Sie befindet sich in günstiger Lage zu den landwirtschaftlichen Feldern der Genossenschaftsmitglieder und sonstigen Lieferanten. Dies wird auch durch die Nutzer entsprechend bestätigt, da die regionalen Landwirte zu diesem Standort eine optimale Anbindung haben.

Die Raiffeisenbank Gymnich eG beschäftigt sich seit langer Zeit mit der Verbesserung der Betriebs- und Prozessabläufe ihrer Warenabteilung am Kehler Weg. Insbesondere die räumliche Trennung von Annahme und dem Großteil der Lagerkapazitäten stellt sich zunehmend problematisch und aufwendig dar. Darüber hinaus haben sich die langen Wartezeiten für den Landwirt zu einem Wettbewerbsnachteil für die Genossenschaft herausgestellt. Dies ist u.a. mit der reduzierten Verladegeschwindigkeit bei notwendig werdenden Separierungsprozessen zu begründen. Auch die Grundgeschwindigkeit der Bestandanlage erfüllt nicht die heutigen Anforderungen.

Die Schließung der Warenabteilung am Kehler Weg und Verlagerung an einen alternativen Standort schließt sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus. Zudem stellen die bestehenden baulichen Einrichtungen am Kehler Weg eine optimale Ergänzung zur Neuplanung dar, da sie durch kleine Lagereinheiten die separierte Lagerung verschiedener Getreidesorten erlaubt. Dies trägt auch zur Qualitätssteigerung des Getreides bei.

Über die vorliegende Bauleitplanung am Kehler Weg besteht die Möglichkeit, die über die vergangenen 50 Jahre entstandene Gemengelagesituation zu entschärfen. Damit trägt die Angebotsplanung nicht nur zur planungsrechtlichen Sicherung des Fachbetriebes innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches bei. Die Raiffeisenbank Gymnich eG erklärt sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme durch Verlagerung wesentlicher Betriebsaktivitäten in den Neubaubereich in einem betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmen zur Einschränkung ihrer Bestandsrechte an der bestehenden Anlage auf ein wohnverträgliches unmittelbares Nebeneinander bereit. Ein vollständiger Verzicht auf betriebliche Aktivitäten an der Bestandsanlage wäre unverhältnismäßig und für die Genossenschaftsbank nicht tragfähig.

Der Verzicht auf die vorliegende Angebotsplanung würde einen Verzicht auf die angebotene Konfliktlösung für die bestehende Gemengelage darstellen.

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über das bestehende Straßen- und Wirtschaftswegenetz. Im Übrigen können die für die Bestandsanlage bestehenden Versorgungseinrichtungen z.B. für Strom und Wasser genutzt werden.

Die Abwasserentsorgung kann über den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal erfolgen. Das im Bereich der Erweiterungsfläche auf versiegelte Flächen anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden.

4. Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagert von der Freiraumfunktion "Bereich für den Schutz des Grundwassers und Gewässerschutz (BGG)" dargestellt.

Für die Ortslage von Gymnich östlich des Plangebietes (ungefähr ab Mitte Kehler Weg) enthält der gültige Regionalplan die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Westlich des Plangebietes wird der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich durch die Darstellung "Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung" überlagert. Hierdurch wird die regionalplanerische Bedeutung dieses Agrarbereiches als Standort zahlreicher Aussiedlerbetriebe, die intensive Veredelungswirtschaft betreiben, hervorgehoben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Militärflughafens in Kerpen, aber noch innerhalb des Weiteren Bauschutzbereiches gemäß § 10 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hat als planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 164 Erftstadt-Gymnich die planungsrechtliche Sicherung eines Fachbetriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse mit unmittelbarem Bezug zur Bodennutzung im Außenbereich zum Ziel. Dabei dient die vorgesehene Betriebsflächenerweiterung am Standort Kehler Weg gleichzeitig der Konfliktbewältigung der bestehenden Gemengelage.

Der Geltungsbereich liegt mit unter 1,2 ha unter der regionalplanerischen Darstellungsfähigkeit, die i.d.R. bei einer Größenordnung von 10 ha beginnt.

Die vorliegende Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung i.S. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

4.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsplanes 4 "Zülpicher Börde" des Rhein-Erft-Kreises. Schutzfestsetzungen bestehen nicht. Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 5.1.51/14 ist die Hofeingrünung mit Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation festgesetzt.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 164 Erftstadt-Gymnich zu berücksichtigen.

4.3 Flurbereinigung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Verfahrensgebietes der seit dem 30. April 1976 rechtskräftigen Flurbereinigung.

5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt enthält für den Geltungsbereich der 8. Änderung die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft".

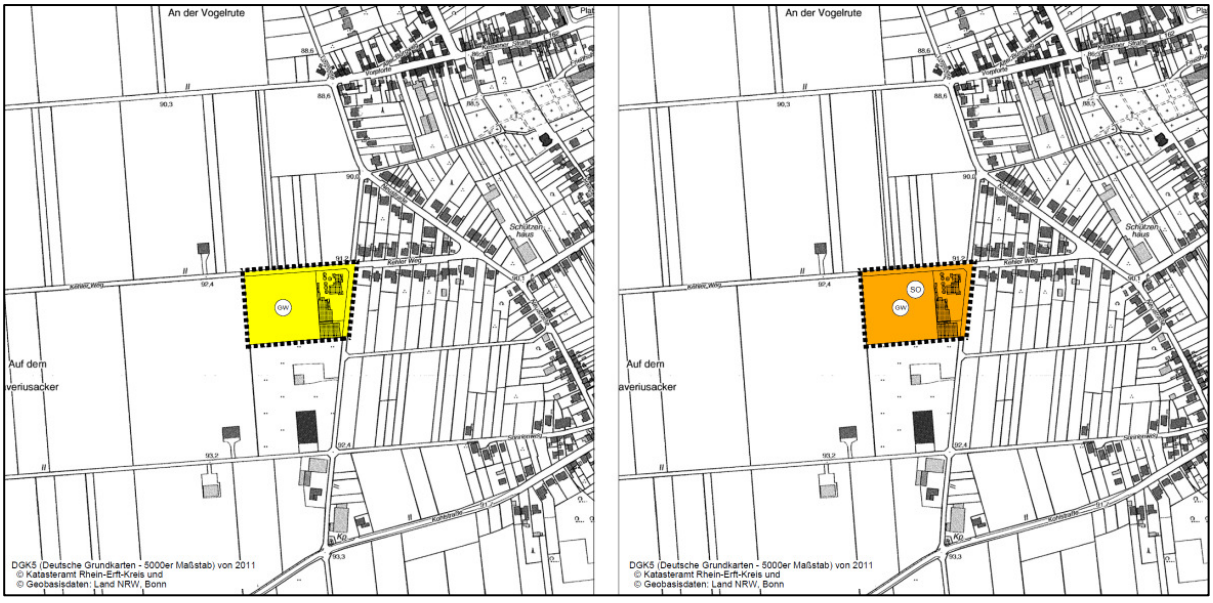
Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 Erftstadt-Gymnich, Erweiterung Warenabteilung am Kehler Weg, entsprechend den damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse" geändert werden.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 164 Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg, liegt in der Überplanung des bestehenden Fachbetriebes "Warenabteilung" der Raiffeisenbank Gymnich eG am Kehler Weg sowie in der Erweiterung dieses Betriebsgeländes um einen bisher unbeplanten Bereich.

Da die Warenabteilung als Bezugs- und Absatzhandels von regional angebautem Getreide und sonstigen Produkten des landwirtschaftlichen Bedarfes der Landwirtschaft dient und in den letzten Jahrzehnten regionale Bedeutung erlangt hat, wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachbetrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse" ändern.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan Nr. 164) ist über entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass der Bezug zur Landwirtschaft gewährleistet wird.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt wird die Anpassungsbestätigung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz des Regierungspräsidiums Köln (Bezirksplanungsbehörde) erforderlich.



Fläche für die Landwirtschaft und für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet

Ferner enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt den Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Schutzgebietes zur Grund- und Quellwassergewinnung.

6. Wasserschutz

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Gymnich 5". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Nach den der BezReg Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat innerhalb der Planmaßnahme kein Abbau von Rohstoffen statt gefunden. Der Bereich des Plangebietes ist nach den bei der BezReg Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand 01.10.2010 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 - 2000-1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

7 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurde berücksichtigt und im Umweltbericht dargestellt (siehe separater Umweltbericht als Kapitel 10 dieser Begründung).

8 Flugsicherung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz des Militärflugplatzes Nörvenich.

9. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 29. März 2011 die Einleitung des 8. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg, beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 01. Februar 2012 in Form einer Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 25. Juli bis 24. August 2011 statt.

10. Umweltbericht einschl. artenschutzrechtliche Vorprüfung

[Separat]

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Erftstadt-Gymnich, Kehler Weg, erfolgte am xxx, Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit von xxx statt.

Der Bebauungsplan, hat mit dieser Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den _____

Der Bürgermeister

i.A.

Wirtz
(Stadtbaudirektor)