

# STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21-20/172

öffentlich

V 121/2016

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 09.02.2016

		gez. Hallstein, technische Beigeordnete	gez. Erner, Bürgermeister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

## Beratungsfolge

## Termin

## Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	01.03.2016	vorberatend
Rat	16.03.2016	beschließend

**Betreff:** **Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 und Bebauungsplan Nr. 172, E.-Lechenich, Vilskaul**  
**Beschluss zur Aussetzung der Planverfahren**

### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erfstadt, den

### Beschlussentwurf:

Die Planverfahren der Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 sowie des Bebauungsplans Nr. 172, Erfstadt-Lechenich, Vilskaul, werden zurückgestellt. Eine Wiederaufnahme erfolgt gegebenenfalls im Rahmen von Neuplanungen im westlichen Lechenich.

### Begründung:

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage haben sich verschiedene Restriktionen für die Bebauung des Plangebiets ergeben, die ein Festhalten am bisherigen städtebaulichen Konzept nicht mehr rechtfertigen.

Durch die archäologische Sachverhaltsermittlung ergibt sich für den östlichen Teilbereich (ca. 20 Grundstücke) zwischen Friedhof und bestehender Bebauung an der Vilskaul/Im Karwinkel eine Fundsituation, die eine sofortige Bebauung des Plangebiets ohne Sicherung der Funde nicht gestattet. Es handelt sich um mittelpreolithische (ca. 6.600 Jahre alt), eisenzeitliche (ca. 2.500 Jahre alt) und vereinzelt römische Siedlungsbefunde (siehe Stellungnahme Archäologie im Anhang). Um das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abschließen zu können, ist entweder eine Ausgrabung und Untersuchung des gesamten östlichen Plangebiets auf Kosten der Stadt Erftstadt oder eine Sicherung der Siedlungsreste durch eine mindestens 1m hohe Aufschüttung des östlichen Bereichs in Verbindung mit der Einschränkung, dass keine Kellergeschosse errichtet werden dürfen, erforderlich. Da die Aufschüttung den städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht, ist nur eine Ausgrabung möglich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Köln als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Einer Flächennutzungsplanänderung wird seitens der Bezirksregierung nur bis zur Höhe der Südgrenze des Friedhofs eine Genehmigungsfähigkeit zugesichert, da ansonsten aus Sicht der Bezirksregierung die Abweichung vom Regionalplan zu umfangreich ausfällt. Dadurch ist der nordöstliche Teil des Baugebiets (ca. 12 Grundstücke) derzeit nicht umsetzbar.

Zudem ist bei dem Teil des Plangebiets, der im Einwirkungsbereich der Lärmimmissionen des Bolzplatzes und der Grillhütte liegt (ca. 15 Grundstücke) zu befürchten, dass durch die Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes Vermarktungshemmnisse eintreten, da bei diesen Grundstücken Wohnräume in Richtung der Lärmquellen nur mit erheblichen schalltechnischen Minderungsmaßnahmen ausgeführt werden dürfen, die zudem im Fall einer gerichtlichen Überprüfung gegebenenfalls nicht standhalten. Ohne eine Verlegung der Grillhütte und des Bolzplatzes ist eine Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets nicht umsetzbar.

Durch diese Restriktionen ergibt sich, dass nur ein Teilbereich für ca. 20 Grundstücke sofort umsetzbar wäre. Die aufwendige Erschließung von Norden und der dadurch notwendige Ausbau des Blessemer Lichwegs sowie die Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall südlich Bolzplatz und Grillhütte) und auch die Größe und Lage der Versickerungsanlage lassen sich für ein derart verkleinertes Baugebiet nicht mehr sinnvoll begründen. Die Planung wird daher zurückgestellt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auf dem Baulandmarkt derzeit eine sehr hohe Nachfrage besteht. Die Stadt verfügt im Bereich Lechenich Nord- West über umfangreichen Grundbesitz. Eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise in diesem Bereich sollte daher kurzfristig getroffen werden.

#### **Anlagen**

- Anlageplan Bebauungsplan
- Anlageplan Flächennutzungsplanänderung
- Übersicht Plangebiet mit Restriktionen
- Vorabstellungnahme Archäologie LVR

In Vertretung

(Hallstein)