

FNP-Änderung Nr.19, Erftstadt-Köttingen, Erweiterung Gewerbegebiet Notweg (West)

Vorentwurfsbegründung

1. Zielsetzung

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt, E. – Köttingen, Erweiterung Gewerbegebiet Notweg (West) soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer weiteren gewerblichen Halle geschaffen werden. Die Erweiterung der „Gewerblichen Baufläche“ dient der langfristigen Sicherung des ansässigen Gewerbebetriebs (May-Holding GmbH & Co.KG).

2. Ausgangslage

Die May Holding GmbH & Co.KG, beabsichtigt im Nordwesten des Gewerbegebietes bzw. des Betriebsgeländes die Errichtung einer Lagerhalle, da die Lagerkapazitäten derzeit nicht ausreichen und Außenläger in Anspruch genommen werden müssen.

Der Standort der Halle resultiert aus der Nähe zur vorhandenen Produktionshalle und der zu Verfügung stehenden Fläche. Damit die Lagerhalle wirtschaftlich betrieben werden kann, ist eine Mindestgröße erforderlich. Diese Halle einschließlich der Umfahrung und Eingrünung überschreitet die im Flächennutzungsplan zu Verfügung stehende und als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche. Im Flächennutzungsplan ist die von der Änderung betroffene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3. Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im westlichen Randbereich des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches Köttingen.

Sie ist mit der Regionalplanungsbehörde Köln vorabgestimmt. Voraussetzung für die regionalplanerische Zustimmung der Neudarstellung der gewerblichen Baufläche ist die Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle (sogenannter Flächentausch).

Die auf dem Betriebsgelände der May Holding GmbH & Co.KG vorhandenen Freiflächen sind als Produktionserweiterungsfläche betrieblich gebunden und für die langfristige Sicherung der May Holding GmbH & Co.KG unverzichtbar.

Als Tauschfläche vorgesehen ist ein Teil einer südlich von Köttingen und unmittelbar an der B 265 gelegenen Wohnbaufläche. Diese Fläche ist aufgrund der Lage zwischen der L 163/ Gewerbegebiet Klosengartenstraße (im Osten), der B 265 (im Süden) und den dadurch vorhandenen Schallemissionen den „An der Schwarzau“ gelegenen Sportanlagen sowie der Lage im hochwassergefährdeten Bereich (Regionalplan) weniger gut für eine Wohnbebauung geeignet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und die Tauschfläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Die Erweiterungsfläche für die gewerbliche Nutzung und die Tauschfläche liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 5, Erfttal-Süd des Rhein-Erft-Kreises.

Im Landschaftsplan ist die Gewerbeflächenerweiterung als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, so dass auch eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes erforderlich ist. Hierzu wurden erste Abstimmungsgespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises bereits geführt.

4. Verkehrsauswirkungen

Die Errichtung der Lagerhalle wird nach derzeitigen Erkenntnissen keine verkehrlichen Auswirkungen haben, da auf Transporte zu Außenlagern zukünftig verzichtet werden kann. Die Verkehrsauswirkungen werden im weiteren Verfahren näher untersucht.

5. Emissionen

In Anbetracht der Lagernutzung und der Lage der Halle in einem Bereich, der durch vorhandene Bebauung abgeschirmt wird, wird nicht mit einer Beeinträchtigung benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen gerechnet. Auch hier werden die Rahmenbedingungen im weiteren Verfahren näher untersucht.

6. Darstellungen

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt sieht für den Erweiterungsbereich die Darstellung "gewerbliche Baufläche" und als Ortrandeingrünung „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, Zweckbindung: Grünfläche“ vor.

Die als Tauschfläche vorgesehene „Wohnbaufläche“ soll als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.