

Stadt Erfstadt
21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Erfstadt-Friesheim, Weilerswister Straße

- BEGRÜNDUNG -
Stand: August 2017

Inhalt

Teil A:

1. Ausgangslage und Planverfahren
2. Planzielsetzungen
3. Beschreibung des Änderungsbereiches
4. Planungsrechtliche Vorgaben
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
5. Begründung der Darstellungen
6. Alternativenprüfung

Teil B: Umweltbericht (Anlage)

Übersichtsplan:



1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat am 14.03.2017 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), Erftstadt-Friesheim, Weilerswister Str. beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017.

Zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde der Vorentwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 16.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 öffentlich ausgelegt.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich der geplanten FNP-Änderung in Erftstadt-Friesheim Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die entsprechende Anpassungsbestätigung ist von der zuständigen Bezirksregierung Köln bereits grundsätzlich in Aussicht gestellt.

2. Planungszielsetzungen

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbebauung geschaffen werden, die der Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Ortsteil Friesheim, der städtebaulichen Innenverdichtung und der Bestandssicherung des denkmalgeschützten ortsbildprägenden Kulturgut Rechnung trägt. Die Planungsziele sind im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes primär der Erhalt des bisherigen Ortsbildes mit Planungen, die der Siedlung einen geschlossenen, dorfbähnlichen Charakter geben und die Berücksichtigung aller Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Denkmalschutzes.

Aufgrund der Innenbereichslage, der angrenzenden attraktiven Landschaft, der Nähe zur „Weißen Burg“ und der guten Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle auf der Weilerswister Straße ist die Entwicklung einer Bebauung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. Mit den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 189 und 190 Weilerswister Straße Nord bzw. Süd sollen ca. 2,0 ha kurzfristig planungsrechtlich gesichert und realisiert werden.

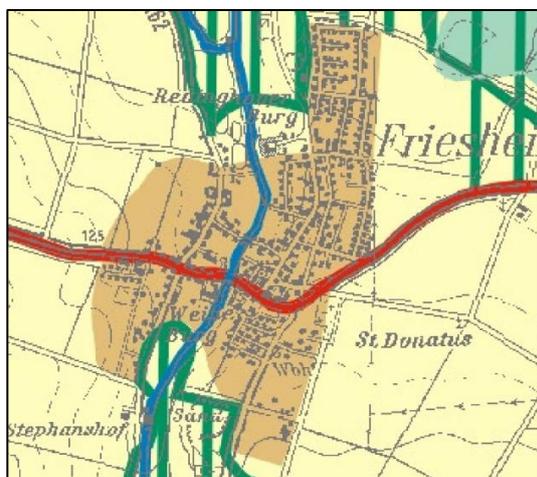
3. Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist am südlichen Rand der Ortslage Friesheim und westlich des Rotbaches gelegen. Die genaue Lage ist dem Anlageplan (M 1: 5.000) zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

4. Planungsvorgaben

4.1. Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Änderungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (braun) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Regionalplanungsbehörde Köln vorabgestimmt.



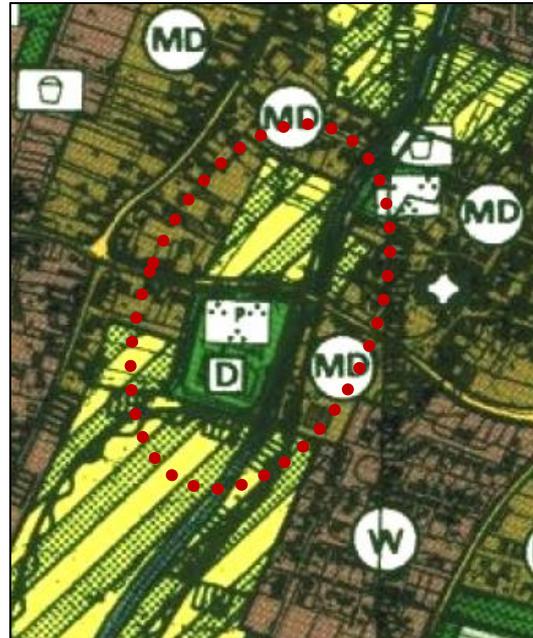
Auszug Gebietsentwicklungsplan

4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich nördlich der Weilerswister Straße derzeit „Fläche für Landwirtschaft“ überlagert mit „Fläche zur Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ dar. Südlich angrenzend an die Weiße Burg sowie die Burg selber befinden sich auf einer Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage. Im räumlichen Kontext stellt sich der Änderungsbereich als Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wie untenstehend dar.

Grünfläche Zweckbestimmung Park: 1,64 ha
Fläche für Landwirtschaft: ca. 1,65 ha

Auszug Flächennutzungsplan



4.3. Landschaftsplan

Die Flächen nördlich und südlich der Weilerswister Straße liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4, Zülpicher Börde (13. Änderung) des Rhein-Erft-Kreises. Das Plangebiet liegt im Zusammenhang bebautem Ortsteil, und ist von Schutzfestsetzungen nicht betroffen. Die Flächen grenzen im Süden des Plangebiets an ein Gebiet mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

5. Begründung der Darstellungen

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt sieht zwei neue Darstellungen für das Plangebiet vor. Nördlich der Weilerswister Straße reicht das erste Gebiet (Änderung in Dorfgebiet; MD) bis an bestehende Gärten und das zweite südlich der Straße, bis zur Arrondierung der vorgelagerten Insel der „Weißen Burg“ (Änderung in Wohnbaufläche; W). In der vorhandenen Bebauung im Norden sind neben Wohnen und einzelnen gewerblichen Nutzungen auch aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig, weswegen diese durch die Änderung in Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO gesichert werden soll. Mit der Ausweisung des südlichen Plangebietes als Wohnbaufläche gem. § 5 BauNVO soll die zukünftige Entwicklung einer Wohnbebauung in geordnetem Rahmen im Bereich der „Weißen Burg“ ermöglicht werden.

Um die natürliche Rückhaltung in den Auen des Rotbaches zu verbessern, werden Rückhalteräume gesichert und wieder hergestellt. Daher ist entlang des Rotbaches ein Schutzstreifen von ca. 20 m parallel zum Gewässer vorgesehen der dem natürli-

chen Rückhalt von Hochwasser dient, indem er Platz für eine schadlose Ausbreitung des Wassers bietet und den Abfluss verzögert. Die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft überlagert mit Fläche zur Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege sichert, dass die Auen frei von jeglicher Bebauung bleiben.

Die erforderlichen Flächen zum Ausgleich sind eingriffsnah vor Ort im Süden des Plangebietes vorgesehen, um dem städtebaulichen Ziel der Ortsrandeingrünung am Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden und die mit der Änderung verbundene Wohnbauflächenerweiterung zu kompensieren (s. Umweltbericht).

6. Alternativprüfung

Das Strategiepapier „Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt“, das im Dezember 2016 vom Rat beschlossen wurde sieht für die nördliche Fläche an der Weilerswister Straße, als eine der letzten freien innerörtlichen Flächen in Erftstadt-Friesheim ein Innenverdichtungspotenzial vor. Ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs liegt nach dem o.g. Konzept im Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Alternativflächen wurden umfassend geprüft und aufgrund städtebaulicher und/oder umweltrelevanter Belange oder mangelnder Umsetzungsmöglichkeiten als weniger gut geeignet bewertet. Die Möglichkeiten vorhandene Baulücken im Innenbereich durch die Erschließung neuer Baugebiete werden damit ausgeschöpft.

Für den im Ortsteil Friesheim zentral gelegenen Planbereich besteht zudem konkretes Interesse eines Vorhabenträgers, die denkmalgeschützte Weiße Burg für Wohnraum zu sanieren und die Flächen in direkter Lage zur Weißen Burg in Anlehnung an vorhandene Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Somit ermöglicht die Planung die deckung sowohl den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung in angepasster und moderater Weise als auch Sicherung der denkmalgerechte Sanierung der „Weißen Burg“ als schützenswertes und ortsprägendes Kulturgut. Mit einer Nullvariante bzw. dem Verzicht auf die FNP-Änderung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

HINWEIS:

Der Umweltbericht liegt als Teil B dieser Begründung vor.

Gemäß § 2 Abs.4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur 21. FNP-Änderung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB ebenengerecht zu erarbeiten. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 Teil B beigefügt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für keines der Schutzgüter nach UVPG erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

21. Änderung des Flächennutzungsplanes Erfstadt, E.- Friesheim, Weilerswister Str.

Die 21. Flächennutzungsplanänderung, Erfstadt-Friesheim, Weilerswister Straße, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag