

Stadt Erfstadt  
19. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Erfstadt-Köttingen, Erweiterung Gewerbegebiet Notweg (West)

---

**- BEGRÜNDUNG -**  
**Stand: Oktober 2017**

---

**Inhalt**

**Teil A:**

1. Ausgangslage und Planverfahren.....	1
2. Planzielsetzungen .....	2
3. Beschreibung der Änderungsbereiche.....	2
4. Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
4.1 Regionalplan .....	3
4.2 Flächennutzungsplan .....	4
4.3 Landschaftsplan .....	6
6. Eingrünung des Gewerbegebiets .....	6
7. Emissionen.....	6
8. Begründung der Darstellungen .....	6
9. Alternativenprüfung.....	7

**Teil B: Umweltbericht (Anlage)**

## Übersichtsplan:



### 1. Ausgangslage und Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erfstadt hat am 30.08.2016 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), Erfstadt-Köttingen, Erweiterung Gewerbegebiet Notweg (West) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.11.2016 bis einschließlich 22.12.2016.

Zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde der Vorentwurf der 19. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 26.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, wird der westliche Bereich der gewerblichen Erweiterungsfläche in Ertstadt-Köttingen als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz liegt vor.

## **2. Planzielsetzungen**

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ertstadt, Ertstadt-Köttingen, Erweiterung Gewerbegebiet Notweg (West), soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer weiteren gewerblichen Lagerhalle geschaffen werden. Mit der Errichtung der Lagerhalle sollen die derzeit nicht ausreichenden Lagerkapazitäten einer bereits im Gewerbepark angesiedelten Mieterin erhöht werden, damit diese künftig auf die Inanspruchnahme von Außenlager und somit auf zusätzliche Ein- und Auslagerungsvorgänge verzichten kann. Die Erweiterung der „Gewerblichen Baufläche“ dient schließlich der langfristigen Sicherung des Unternehmens am Standort Köttingen und soll einer Abwanderung an einen anderen Standort innerhalb der Stadt oder in Nachbarkommunen entgegenzuwirken.

Der Standort der Halle resultiert aus der Nähe zur vorhandenen Produktionshalle und der zur Verfügung stehenden Fläche. Damit die Lagerhalle wirtschaftlich betrieben werden kann, ist außerdem eine Mindestgröße erforderlich. Diese Halle einschließlich der Umfahrung, Be- bzw. Entladungsbereichen und Eingrünung überschreitet die im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehende, ausgewiesene gewerbliche Baufläche, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans als planungsrechtliche Voraussetzung für die gewerbliche Erweiterung erforderlich ist.

## **3. Beschreibung der Änderungsbereiche**

Der Änderungsbereich hinsichtlich der gewerblichen Erweiterungsfläche ist am nordwestlichen Rand des Betriebsgeländes der MAY Holding GmbH&Co.KG in Ertstadt-Köttingen gelegen. Die als Tauschfläche vorgesehene Wohnbaufläche befindet sich am südlichen Ortsrand Köttingens, nahe der B256. Die genaue Lage ist dem Anlageplan (M 1:5000) zu entnehmen. Die Änderungsbereiche umfassen je eine Fläche von ca. 1,02 ha. Die Umgebung der gewerblichen Erweiterungsfläche grenzt im Norden an die offene Feldflur des Villehangs zwischen Köttingen und Kierdorf sowie im Westen an die Erftaue. Der Planungsraum ist hier durch eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerlandschaft gekennzeichnet. Die Planung der Lagerhalle findet auf einer intensiv genutzten Wiesenfläche bzw. auf einer im vorhandenen Gewerbegebiet kleinen Gehölzfläche statt. Die Fläche wird somit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, so dass auch keine Begründungs- oder Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB besteht.

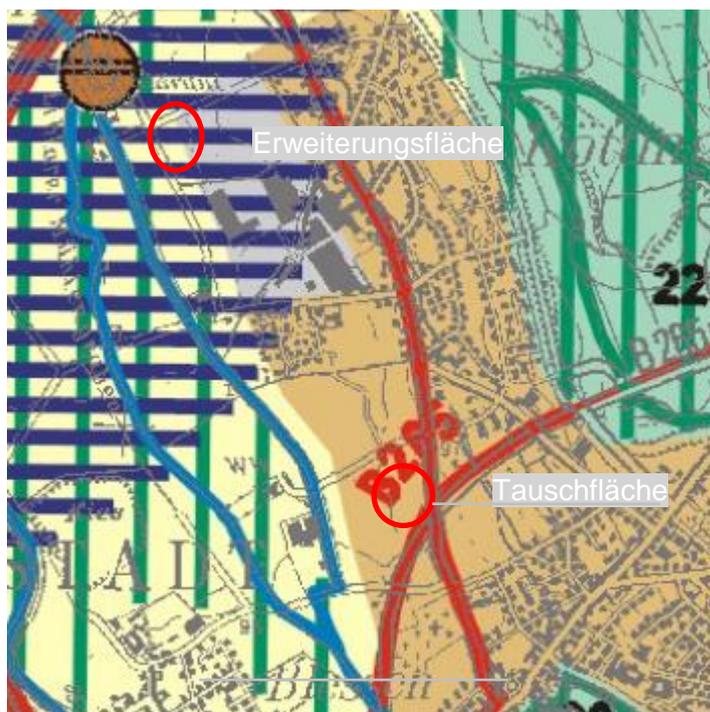
## **4. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

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

Die Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt bereits vor.

Da infolge der gewerblichen Erweiterung landwirtschaftliche Fläche entzogen wird, ist als landesplanerische Voraussetzung für die FNP-Änderung die Neuausweisung an anderer Stelle erforderlich. Dies erfolgt in Form einer Rücknahme einer bislang baulich nicht in Anspruch genommen Fläche. 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: „Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz“) weniger gut für eine Wohnbebauung geeignet.



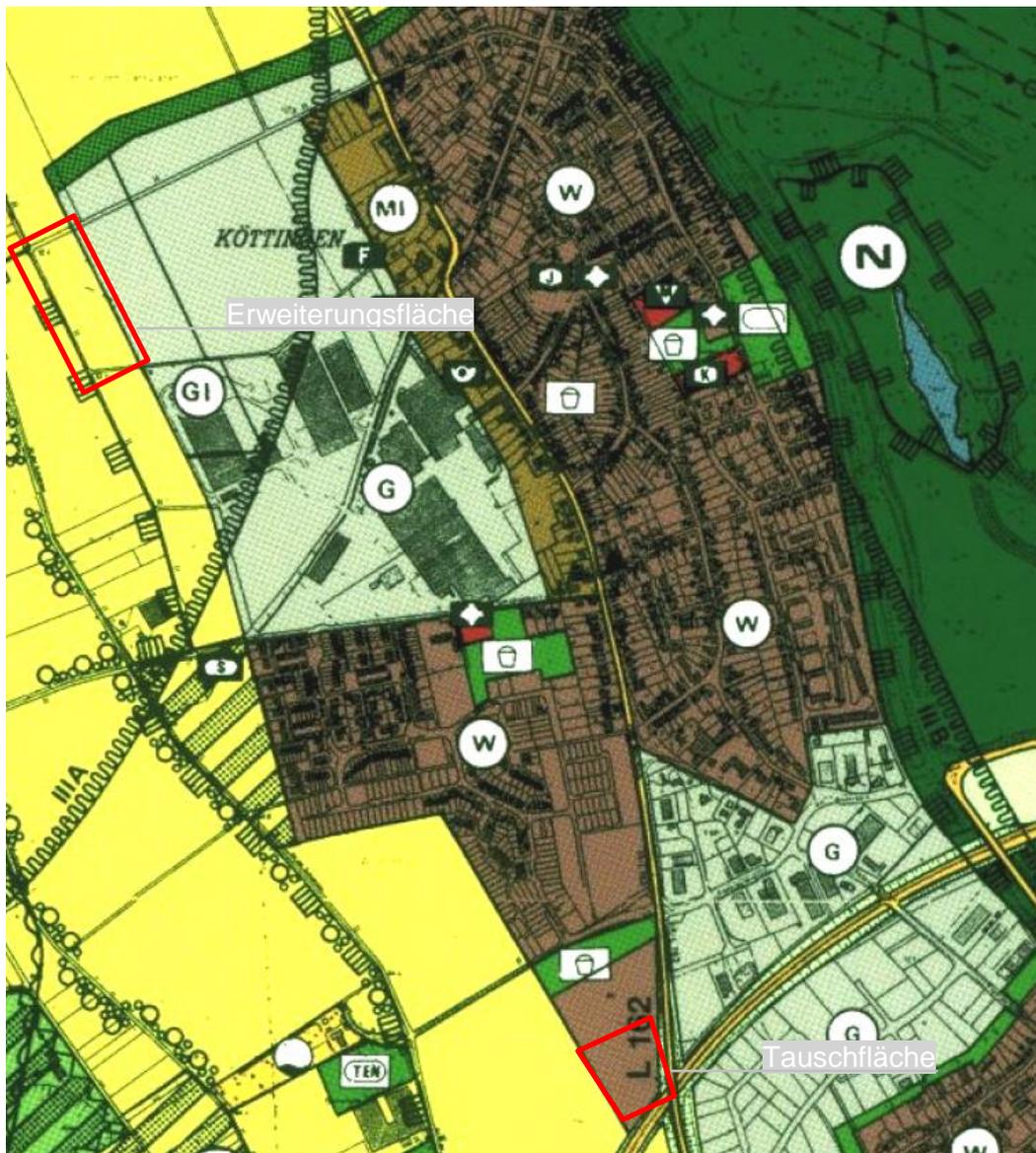
Auszug aus dem Regionalplan

## 4.2 Flächennutzungsplan

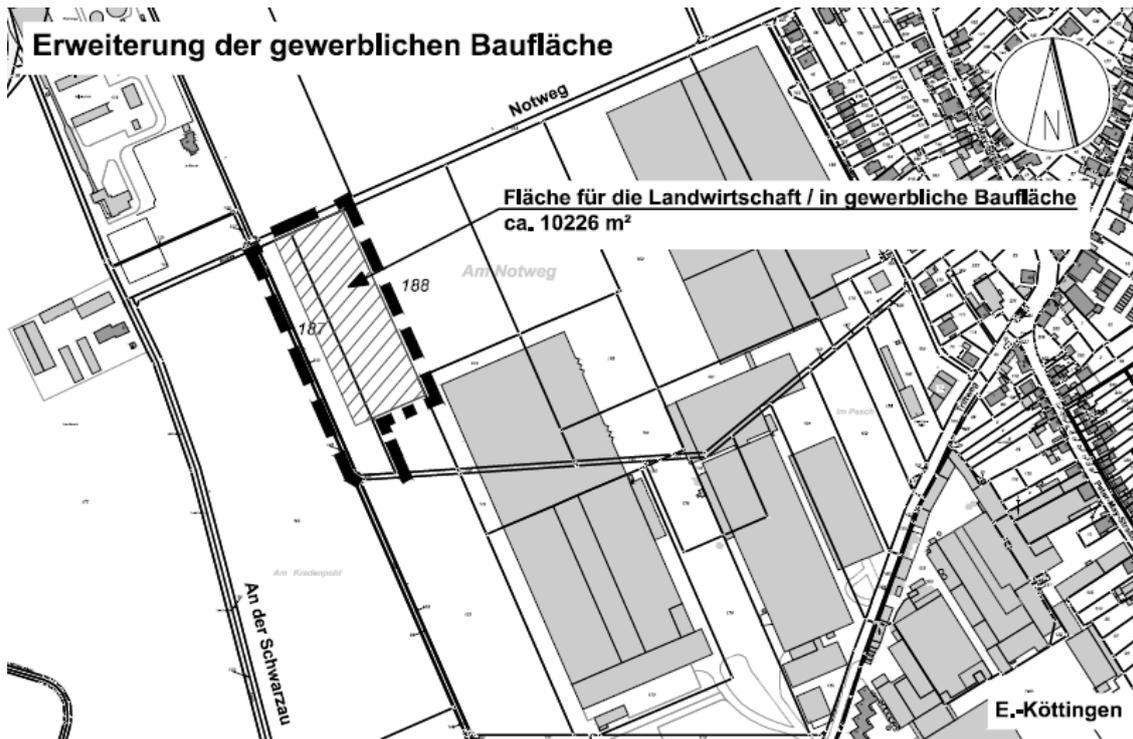
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche für die Halle als „Fläche für die Landwirtschaft“ und die Tauschfläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Änderungsbereiche stellen sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie untenstehend dar.

Fläche für die Landwirtschaft: ca. 1,02 ha

Wohnbaufläche: ca. 1,02 ha



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Die Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bei der Bezirksregierung Köln (Regionalplanungsbehörde) beantragt und in Aussicht gestellt.

### **4.3 Landschaftsplan**

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

Im Landschaftsplan ist die gewerbliche Erweiterungsfläche als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Landschaftsräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie Wiederherstellung und Entwicklung der Gewässeraue als regionale Vernetzungsachse in einem kreisweiten Biotopverbundsystem) festgesetzt, so dass auch eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes erforderlich ist. Hierzu wurden bereits Abstimmungsgespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises geführt. Das im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis geforderte grünordnerische Einbindungskonzept für die vorhandene und die zusätzlich geplante Gewerbenutzung sowie der Ausgleich für entfallenen Wald befinden sich derzeit in der Vorbereitung. Ebenso der Antrag auf Anpassung des Landschaftsplans.

### **6. Eingrünung des Gewerbegebiets**

Die im Bereich der FNP-Änderungsfläche sowie auf dem Betriebsgelände der MAY Holding GmbH&Co.KG. mittlerweile weitestgehend entfernte Waldfläche wird im Rahmen der weiterführenden Planung mit einer Ersatzaufforstung ausgeglichen. Ferner erfolgen, entsprechend der Umwidmung der als Landschaftsschutzgebiet dargestellten Fläche, Ausgleichsmaßnahmen in Form von Eingrünungen entlang der westlichen und nördlichen Außengrenzen der Lagerhalle sowie des nachgelagerten Gewerbegebiets zur Einbindung in die freie Landschaft.

### **7. 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. Zudem wird die Errichtung der Lagerhalle nach derzeitigen Erkenntnissen keine verkehrlichen Auswirkungen haben, da es sich um eine innerbetriebliche Veränderung handelt und somit keine Veränderung der Verkehrszahlen erfolgt. Gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Lärmemissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sind im Rahmen der weiterführenden Planung zu leisten.

### **8. Begründung der Darstellungen**

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfstadt sieht zwei neue Darstellungen vor. Zum einen ist für die gewerbliche Erweiterungsfläche am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Köttingen die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Industriegebiet“ (GI) vorgesehen, womit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer weiteren gewerblichen Lagerhalle geschaffen wird. Dies ist notwendig, da der Neubau einschließlich der Umfahrung und Eingrünung die im FNP zur Verfügung stehende Fläche überschreitet. Zum anderen soll die am südlichen Rand der Ortslage Köttingen befindliche, vorgesehene „Wohnbaufläche“ (W) als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen werden, da im Zuge der FNP-Änderung für die gewerbliche Erweiterung landwirtschaftliche Fläche entzogen wird. Mit dieser Ausweisung erfolgt die Rücknahme einer bislang bau-

lich nicht in Anspruch genommenen „Wohnbaufläche“, die aufgrund der Lage an der B265 und L163 sowie im Überschwemmungsbereich mit Planungsrestriktionen behaftet ist. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche wird im Zuge der Umwidmung als landwirtschaftliche Fläche gesichert.

Die erforderlichen Flächen zum Ausgleich sind eingriffsnah als Eingrünungsmaßnahmen entlang der westlichen und nördlichen Außengrenzen der Lagerhalle vorgesehenen. Mit den Anpflanzungen sollen die neue Lagerhalle sowie das nachgelagerte Gewerbegebiet gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt und die mit der Änderung verbundene Erweiterung der Gewerbefläche kompensiert werden (s. Umweltbericht).

### **9. Alternativenprüfung**

Eine Alternativenprüfung zu der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre ein Verzicht auf die Möglichkeit der Betriebserweiterung des bereits im Gewerbepark angesiedelten Betriebes. Zur Beibehaltung der Wettbewerbsfähigkeit und dauerhaften Sicherung des Betriebs am Standort Köttingen ist die Schaffung zusätzlicher Lagerkapazitäten zur Optimierung von Betriebsabläufen unausweichlich. Der Standortsuche für die Lagerhalle lagen entsprechende Anforderungen zu Grunde, die sich einerseits aus der Nähe zu bestehenden Produktions- und Lagerhallen der Mieterin, andererseits aus der Mindestgröße für den Neubau der Halle, damit diese wirtschaftlich betrieben werden kann, ergaben. Der Verzicht auf die Errichtung der Lagerhalle hätte möglicherweise die Abwanderung des Betriebes in andere Ortsteile oder Nachbarkommunen zur Folge. Die FNP-Änderung trägt zudem im Zuge der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der bisherigen städtebaulichen Situation bei. So sollen die Anpflanzungen zu einer ortsbild- und landschaftsgerechten Abrundung am Übergang zur freien Landschaft beitragen und eine Verbesserung der Lebensraumqualitäten für gehölzgebundene Arten sowie Arten der Übergangsbereiche zwischen Gehölzen und Feldflur bewirken.

### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht liegt als Teil B dieser Begründung vor.

Gemäß § 2 Abs.4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur 19. 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.

Die 19. Flächennutzungsplanänderung, Erfstadt-Köttingen, Erweiterung Gewerbegebiet Notweg (West), hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag