

Stadt Erfstadt
22. Änderung des Flächennutzungsplanes
Erfstadt-Lechenich, An Heddinghoven

Vorentwurfsbegründung
Stand: Februar 2018

Inhalt

Teil A:

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

1. Ausgangslage und Planverfahren

Die Stadt Erfstadt beabsichtigt auf Grundlage des Strategiepapiers Wohnbaulandentwicklung den Ausbau von Wohnbauflächen und Wohneinheiten in den Siedlungsschwerpunkten Lechenich und Liblar. In Lechenich sind im Zuge dessen Erweiterungen der Siedlungsflächen unter anderem am nördlichen Siedlungsrand Lechenichs vorgesehen. Die Verwaltung wurde folglich beauftragt städtische Flächen (in einem ca. 2 ha großen Bereich) in Verlängerung des Kölner Rings zu entwickeln.

Zur Realisierung des Vorhabens müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Planzielsetzungen

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfstadt, Erfstadt-Lechenich, An Heddinghoven, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einerseits für die Schaffung von Wohnraum und andererseits für die Errichtung einer Umgehungsstraße in Verlängerung des Kölner Rings erzielt werden. Die Planung sieht die Entwicklung der städtischen Fläche schwerpunktmäßig für den sozialen Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau nördlich des Blessemer Lichweg vor, um kurzfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auf einer Plangebietsgröße von ca. 1 ha sind daher zum einen zwei dreigeschossige Mietwohnhäuser geplant, die Platz für 36 Wohneinheiten bieten. Zum anderen bietet sich auf der verbleibenden Fläche die Ansiedlung weiterer Bauformen (Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser) an.

Die Erschließung der Wohnhäuser soll zunächst über den Blessemer Lichweg erfolgen. Langfristig ist die Erschließung über die Umgehungsstraße in Verlängerung des Kölner Rings vorgesehen.

3. Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich ist am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Lechenich am Blessemer Lichweg gegenüber des Lechenicher Friedhofs gelegen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem Anlageplan (M 1:5.000) zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan wird die Fläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zwischen dem Plangebiet und der östlich gelegenen Frenzenstraße verläuft ein Oberflächengewässer (Lechenicher Mühlengraben). Im östlichen Bereich dient die Fläche zum Teil dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung. Der südlich der Fläche gelegene Friedhof grenzt an den im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich Lechenich.

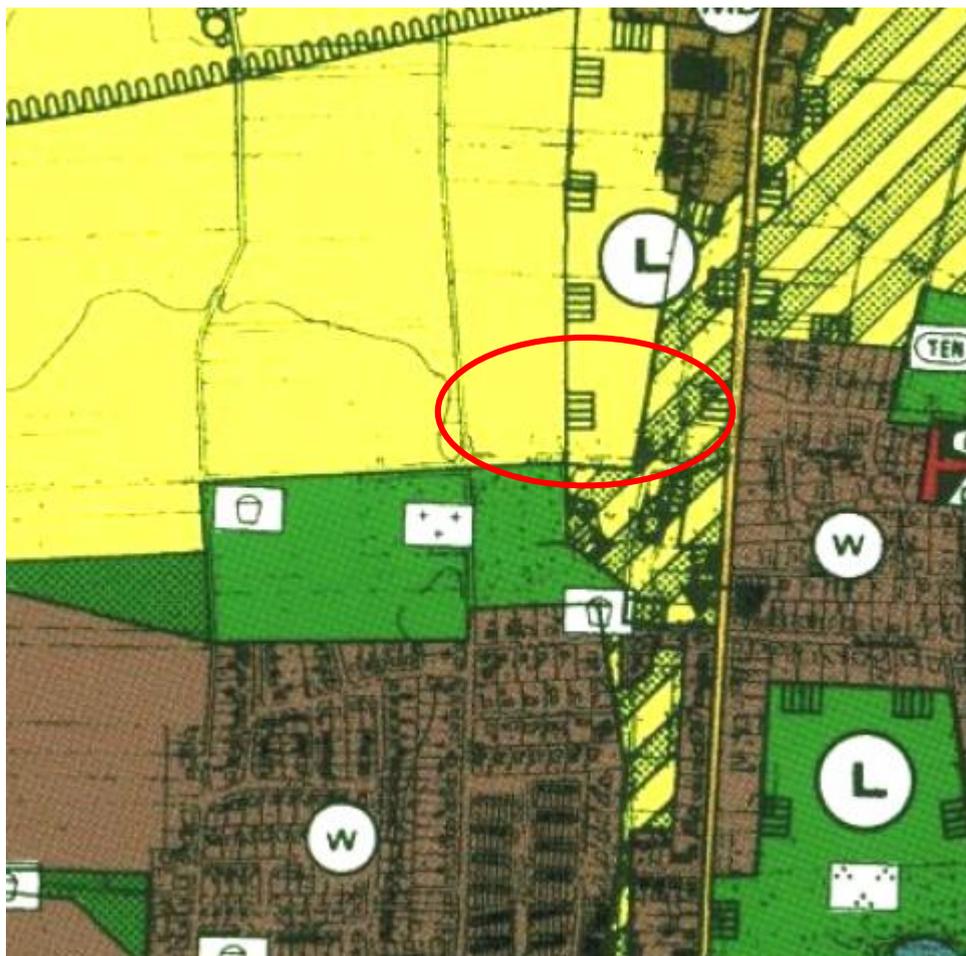


Auszug aus dem Regionalplan

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im östlichen Bereich als „Landschaftsschutzgebiet“ sowie „Fläche für die Anreicherung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt. Entsprechend den Darstellungen erfordert das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbe-
reich stellt sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie untenstehend dar.

Fläche für die Landwirtschaft: ca. 1,5 ha



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet für die Wohnbauflächenentwicklung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4, Zülpicher Börde des Rhein-Erft-Kreises. Im Landschaftsplan ist der östliche Bereich als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft) festgesetzt, so dass für den östlichen Bereich eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes erforderlich ist. Weiterhin liegt der östliche Bereich des Plangebiets im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der westliche Bereich der Fläche unterliegt dem Entwicklungsziel 6 (Ausbau der Agrarlandschaft mit ökologischen, gliedernden und belebenden Elementen).

5. Begründung der Darstellungen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfstadt sieht drei neue Darstellungen vor. Für die Fläche des Plangebiets am Blessemer Lichweg ist die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ zum einen in „Wohnbaufläche“ (W) im westlichen sowie zum anderen in „Fläche zur Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ im östlichen Bereich vorgesehen, womit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erzielt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer künftigen Verkehrsanbindung in Verlängerung der Straße „Kölner Ring“ sieht die Flächennutzungsplanänderung außerdem die Darstellung einer Verkehrsfläche als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ im nördlichen Bereich vor.