

* Änderungen nach Verfügung der Bezirksregierung Köln
mit Schreiben vom 30.08.2023 (Aktenzeichen 35.2.11-33-71/23)
zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB vom 19.06.2023



Begründung (Teil A)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 31

Erftstadt-Herrig

Klinik Schöddershof

~~Fassung zur erneuten Offenlage, Februar 2023 *~~

Fassung zum Feststellungsbeschluss, Juni 2023 *

Begründung, Teil A

Stand: 02. Februar 2023

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	1
2	Planverfahren und Ausgangslage	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren	3
2.2	Ausgangslage und Beschreibung des Änderungsbereichs	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungsplan	10
3.4	Landschaftsplan	10
3.5	Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege	11
4	Beteiligung	12
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Abwägung	12
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ..	14
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Abwägung	16
4.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung	17
4.5	Beratung und Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	17
5	Planinhalt	19

5.1	Begründung der Darstellungen.....	19
5.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	20
5.3	Hinweise.....	20
6	Planungsalternativen.....	22
6.1	Variante Null.....	22
6.2	Variante Umnutzung.....	22
6.3	Variante Rückbau.....	22
6.4	Variante Planung.....	22

Übersichtsplan

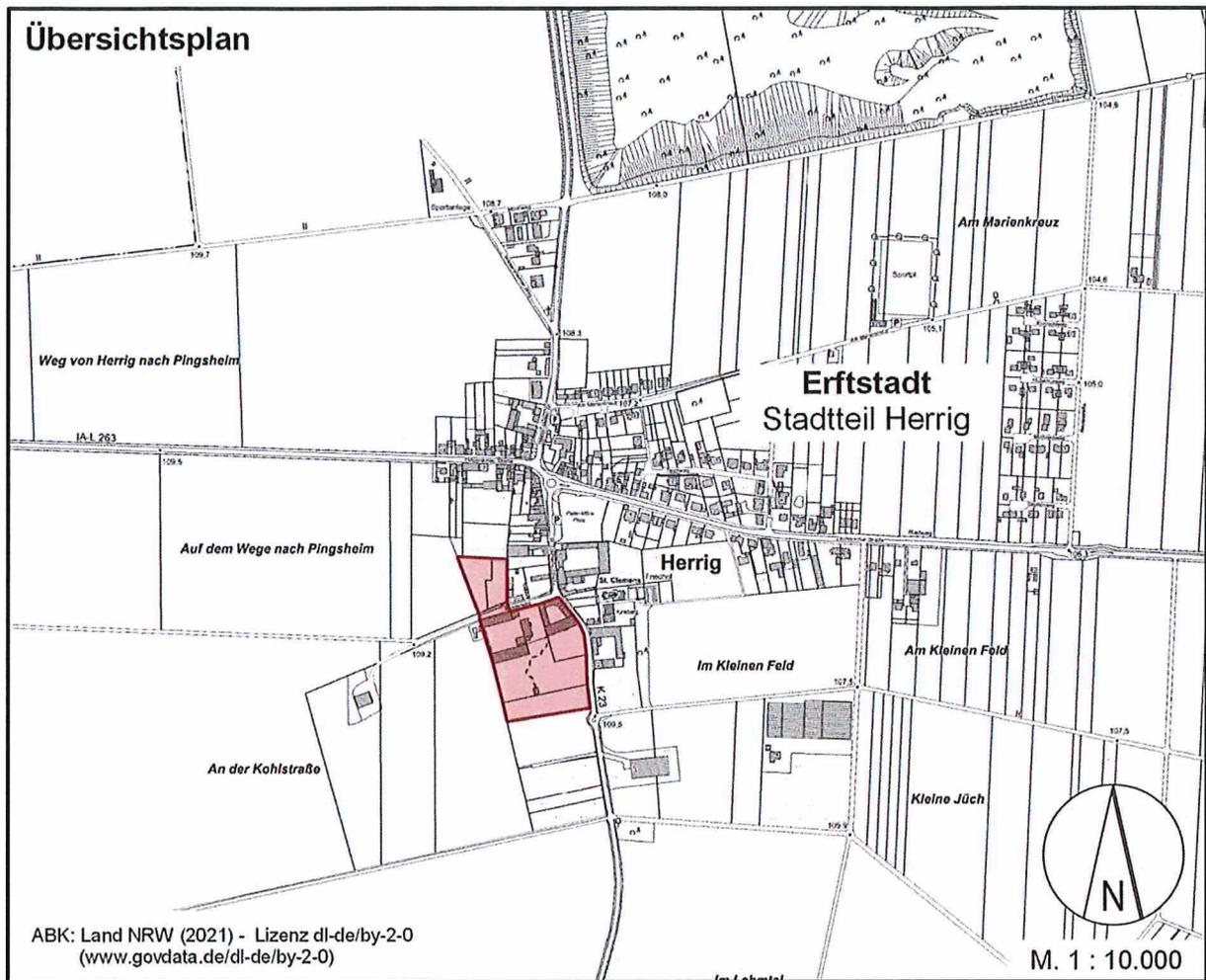


Abb. 1: Übersichtsplan (ABK, 2021) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Auf dem Gelände des Schöddershofs in Erfstadt-Herrig, zu dem auf einem nur kleinen Teil des ansonsten brach liegenden Plangebiets ein derzeit privat genutztes Wohnanwesen mit denkmalgeschütztem Herrenhaus und Nebenanlagen gehört, sieht die Stadt Erfstadt ein Sondergebiet „Der Erholung dienende Klinik“ vor.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung im Bereich des Schöddershofs in Herrig zu schaffen, sind die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerisches Ziel der Stadt Erfstadt ist es, eine langfristige und wirtschaftliche Umnutzung vorhandener, teils denkmalgeschützter Gebäude sowie eine maßvolle Neubebauung im Änderungsbereich planungsrechtlich vorzubereiten. Eine der Erholung von Patienten dienende Akutklinik stellt für die Plangeberin eine attraktive und geeignete Nachnutzung dar, die sich sowohl in die dörfliche Struktur und das Landschaftsbild am Ortsrand von Herrig einfügt als auch dazu dienen kann, den Standort der ehemaligen Hofanlage nachhaltig neu zu nutzen.

Der Standort und die vorhandenen Gebäude, mit der Möglichkeit einer ergänzenden Neubebauung sowie die Einbindung in ein gewachsenes bauliches Umfeld und in die Landschaft bieten gute Voraussetzungen für die Unterbringung und den Heilungserfolg der geplanten Privatklinik.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als gemischte Baufläche mit dem Gebietstyp „Dorfgebiet“ (MD) sowie als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung soll die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Der Erholung dienende Klinik“ sowie als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Randeingrünung erfolgen.

Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren mit sämtlichen in den §§ 3, 4 und 4a BauGB dafür vorgesehenen Schritten einschließlich Umweltbericht (Begründung, Teil B) durchgeführt.

2 Planverfahren und Ausgangslage

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der räumliche Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Herrig der Stadt Erfstadt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die angrenzende Bebauung bzw. deren Gärten, östlich wird er durch die St.-Clemens-Straße begrenzt. Südlich reicht das Gebiet bis zum Kreisverkehr in der St.-Clemens-Straße. Im Westen orientiert sich die Grenze des Geltungsbereichs an der Fassade der Bestandsgebäude bzw. der Außenmauer des Areals. Durch den Geltungsbereich verläuft von West nach Ost der Fliederweg, durch den das Gebiet erschlossen ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 30 und 67 auf Flur 28 sowie die Flurstücke 111, 112 und 113 auf Flur 53 vollständig. Darüber hinaus liegt das Flurstück 154 auf Flur 28 zum Teil im Geltungsbereich. Der Fliederweg liegt mit Teilbereichen des Flurstücks 68 auf Flur 28 und Flurstück 114 auf Flur 53 ebenfalls im Geltungsbereich. Von der St.-Clemens-Straße gehören Teilbereiche mit folgender Flurbezeichnung zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 205: Flur 53, Teilbereiche von Flurstücken 84, 86, 99, 118 und 131, sowie Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 und 98.

Aktuell wird nur ein kleiner Teil des ansonsten brach liegenden Geländes für private Wohnzwecke genutzt. Die Bebauung beschränkt sich auf die Mitte des Geltungsbereichs entlang des Fliederwegs. Zentral im Gebiet liegt das denkmalgeschützte Herrenhaus des Schöddershofs, westlich davon die nördliche und südliche Remise sowie das ehemalige Personalhaus der Hofanlage. Im östlichen Bereich existierte bis vor kurzem ein Vierkanthof, der direkt an die St.-Clemens-Straße und den Fliederweg grenzte, jedoch inzwischen abgebrochen wurde. Zwischen den Gebäuden und südlich von diesen befinden sich Parkanlagen samt Gartenhaus. Der Bereich nördlich des Fliederwegs wird aktuell als Wiese bzw. Weideland genutzt.

2.2 Ausgangslage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich ist über den Fliederweg erschlossen. Das Vorhaben orientiert sich an der bestehenden Anbindung und soll ebenfalls über den Fliederweg erschlossen werden. Eine neue Anbindung an die St.-Clemens-Straße (Kreisstraße 23) ist nicht vorgesehen. Durch den Fliederweg und die St.-Clemens-Straße ist das Gebiet an die Landesstraße 263 angebunden, die in Richtung Osten durch den Stadtteil Lechenich zu den Bundesautobahnen 1 und 61 führt. In Richtung Westen führt die L 263, Pingsheimer Straße, in die Gemeinde Nörvenich und zur Bundesstraße 477. Zudem können in Richtung Süden über die Kreisstraße 23, Sankt-Clemens-Straße, der Stadtteil Erp, in Richtung Norden über die Rektor-Meller-Straße die L 495 und der Stadtteil Gymnich erreicht werden.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die zentral gelegene Bushaltestelle Peter-Mörs-Platz an der Lechenicher Straße (L 263) angeschlossen, die in einer fußläufigen Entfernung von etwa 250 Metern zum Gebiet des Vorhabens liegt. Dort halten die Buslinien 212 und 232 der Rurtalbus GmbH sowie die Linien 974 und 990 der REVG. Die Linie 212 verkehrt montags bis samstags zwischen Nörvenich, Pingsheim und Lechenich. Die Linien 232 (Sievernich – Pingsheim – Lechenich) und 974 (Herrig – Lechenich) verkehren wochentags und sind auf die Belange des Schulverkehrs ausgerichtet. Die Linie 990 verkehrt zwischen Herrig, Lechenich, Liblar, Erfstadt Bahnhof und Brühl Mitte von Montag bis Samstag.

Die bereits beschriebene Landesstraße 263 bildet die zentrale Erschließungsstraße Herrigs. Auf dem Abschnitt, der durch den Stadtteil führt, zeigen die Daten der Straßenverkehrszählung ein Verkehrsaufkommen von 2.808 Kfz pro Tag.

Dieses Aufkommen stellt im Verhältnis zur übrigen L 263 und vergleichbaren Landesstraßen eine geringe Belastung dar. Über einen Kreisverkehr ist die St.-Clemens-Straße (K 23), die zum Plangebiet führt, an die L 263 angebunden. Für die K 23, Sankt-Clemens-Straße, liegen keine aktuellen Verkehrszählungen vor, aber aufgrund von Beobachtungen vor Ort (Verkehrserhebung mittels Videokamera) des büros stadVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden, ist von einem geringen Verkehrsaufkommen auf dem Abschnitt zwischen Plangebiet und L 263, Pingsheimer Straße, auszugehen.

In direkter Nachbarschaft befinden sich überwiegend Wohngebäude und zwischen zwei weiteren nord- und südöstlich gelegenen Hofanlagen, die zum Teil noch landwirtschaftlich im Nebenerwerb betrieben werden, der Friedhof und die Kirche Sankt Clemens sowie die städtische Kindertagesstätte Herrig.

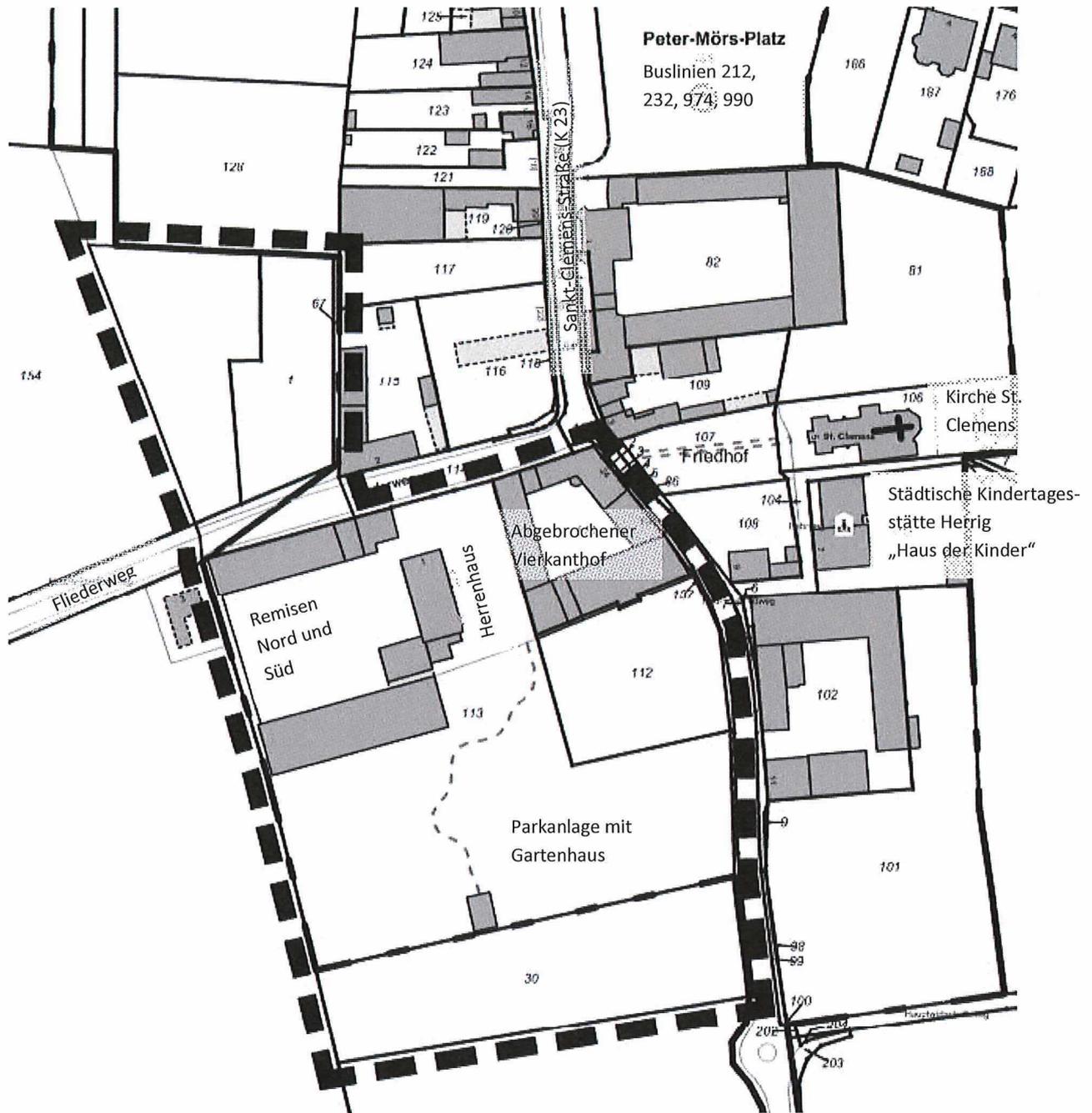


Abb. 2: Ausschnitt Anlageplan (Liegenschaftskataster Land NRW/Rhein-Erft-Kreis, 2020) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, wird der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ebenso wie der gesamte Ortsteil Herrig als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht sollen sich Gemeinden gemäß Ziel 2-3 LEP NRW vornehmlich in festgelegten Siedlungsbereichen entwickeln. Das Ziel 2-3 LEP sieht allerdings im Freiraum unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und -gebieten vor. Eine Siedlungsentwicklung ist

zudem gemäß Ziel 2-4 LEP NRW innerhalb der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegenden Ortsteile möglich.

Unbeschadet dessen erlaubt Ziel 6.6-2 LEP NRW ausnahmsweise im Freiraum liegende neue Standorte für neue raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungseinrichtungen, wenn

- es sich um Brachflächen oder um geeignete Ortsteile handelt,
- vorrangige Freiraumfunktionen beachtet werden,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Boden- und Grundwasserschutzes, des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie ihr Erholungswert berücksichtigt werden und
- eine leistungsfähige, kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität vorhanden oder geplant ist.

Alle Voraussetzungen von Ziel 6.6-2 LEP NRW werden erfüllt:

- In Erfstadt-Herrig würde das Areal des Schöddershof ohne die Planung brach liegen. Das Plangebiet hat Brachflächencharakter. Heute bestehen im Verhältnis zum gesamten Plangebiet nur noch geringgewichtige Restnutzungen, die einen Erhalt des baulichen Bestands nicht zu gewährleisten vermögen. Der bauliche Bestand wurde zum Teil bereits abgerissen; zum Teil stehen große Gebäudeteile leer und es droht baulicher Verfall. Eine alternative gesicherte Nachnutzung ohne die Planung ist nicht ersichtlich. Ohne die Planung wird sich der Brachflächencharakter daher dauerhaft verfestigen, weil eine Folgenutzung ohne die Planung nicht umzusetzen ist. Das ergibt sich aus der Struktur des Ortsteils in raumordnungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht. Demgegenüber kann durch die Planung unter Berücksichtigung der planungsgegenständlichen Festsetzungen und dem hieraus resultierenden Zuschnitt möglicher Vorhaben einer Verfestigung des Brachflächencharakters entgegengewirkt werden. Das Plangebiet umfasst die denkmalgeschützte Hofanlage Schöddershof und das Gelände einer ehemaligen leerstehenden Hofanlage. Die Ausweisung des Sondergebietes ermöglicht sowohl den dauerhaften Erhalt des denkmalgeschützten Schöddershof als auch die Nachnutzung des benachbarten Hofgeländes, das ansonsten die Entstehung einer Stadtbrache befürchten ließe. Die den Standort prägenden Gebäude fügen sich auf Grund der das Erholungs- und Heilungsumfeld wahrenden Maßgaben der Planung in die Umgebung ein. Ein zukünftiges Vorhaben kann diese Gesichtspunkte bei entsprechender Ausgestaltung berücksichtigen. Insbesondere eine vergleichsweise geringe Anzahl von Patienten und der wegen regelmäßig längerer Behandlungszeiträume geringe Patientenwechsel können dem Erholungs- und Heilungsumfeld Rechnung tragen, indem einem Ruhebedürfnis von Patienten entsprechend die einem zeitweiligen Wohnen vergleichbare Indikations- und Behandlungsstruktur einer Akutklinik festgelegt wird.
- Durch einen den Maßgaben der Planung genügenden Zuschnitt eines Vorhabens in sowohl struktureller als auch räumlicher Hinsicht werden vorrangige Freiraumfunktionen beachtet. Es ist durch eine der Erholung dienende Klinik mit keinen zu berücksich-

tigenden Beeinträchtigungen von Freiraumfunktionen zu rechnen. Bei der Ausgestaltung im Rahmen der Festsetzungen kann die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen optimiert und dergestalt der Versiegelung vor Ort entgegengewirkt werden.

- Alle Belange von Naturschutz, Landschaftspflege, Boden- und Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, der natürlichen Eigenart der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Erholungswerts können im Zuge der Ausgestaltung einer der Erholung dienenden Klinik umfassend berücksichtigt werden. Das folgt aus den Maßgaben der weiteren verfahrensgegenständlichen Unterlagen, einschließlich der umweltfachlichen Bewertungen.
- Verkehrliche Belange werden für den Vorhabenstandort berücksichtigt. Die Planung führt nicht zu Verkehrsaufkommen, die für den Ort nicht tragbar sind. Es besteht in Bezug auf eine der Erholung dienende Klinik eine leistungsfähige und kurzfristige Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem. Zudem können zusätzliche Verkehrsangebote je nach Ausgestaltung eines Vorhabens flankierend in Betracht kommen.

Wegen der Einzelheiten zur Erfüllung aller Anforderungen von Ziel 6.6-2 LEP NRW im vorstehenden Sinn wird auf die weiteren verfahrensgegenständlichen Unterlagen verwiesen.

Ohnehin ist die Umnutzung eines bisherigen Bestandes innerhalb eines existierenden Bau-fensters ohne damit verbundener Siedlungsentwicklung raumordnungsrechtlich erst recht zulässig.

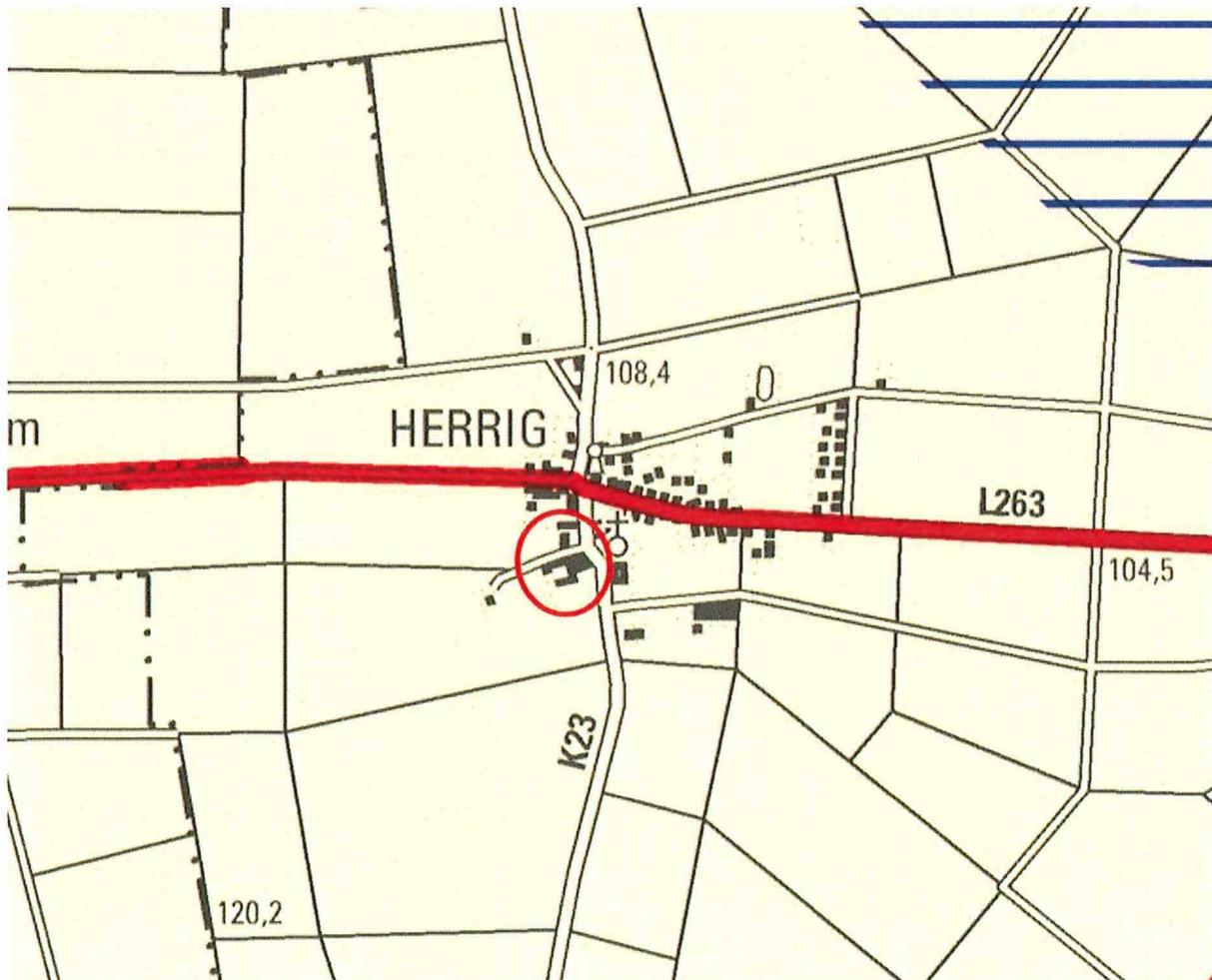


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln, 2001/2006) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1999 stellt den nördlichen Änderungsbereich als „Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ dar, die zu den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB gehören. Der zentrale Änderungsbereich ist als „Gemischte Baufläche: Zweckbestimmung Dorfgebiet (MD)“, der südliche Änderungsbereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Landwirtschaftsfläche im Süden wird durch die FNP-Änderung zukünftig ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt und entspricht somit der heute in diesem Bereich bereits bestehenden Nutzung. Die bisherige Dorfgebietsfläche soll in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Der Erholung dienende Klinik“ unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes (Herrenhaus und Fassade Remise Nord) geändert werden. Entsprechend den Darstellungen erfordert das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplans. Der Änderungsbereich stellt sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dar:

Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege:	ca. 0,1 ha
Gemischte Baufläche: Zweckbestimmung Dorfgebiet (MD):	ca. 1,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 0,6 ha

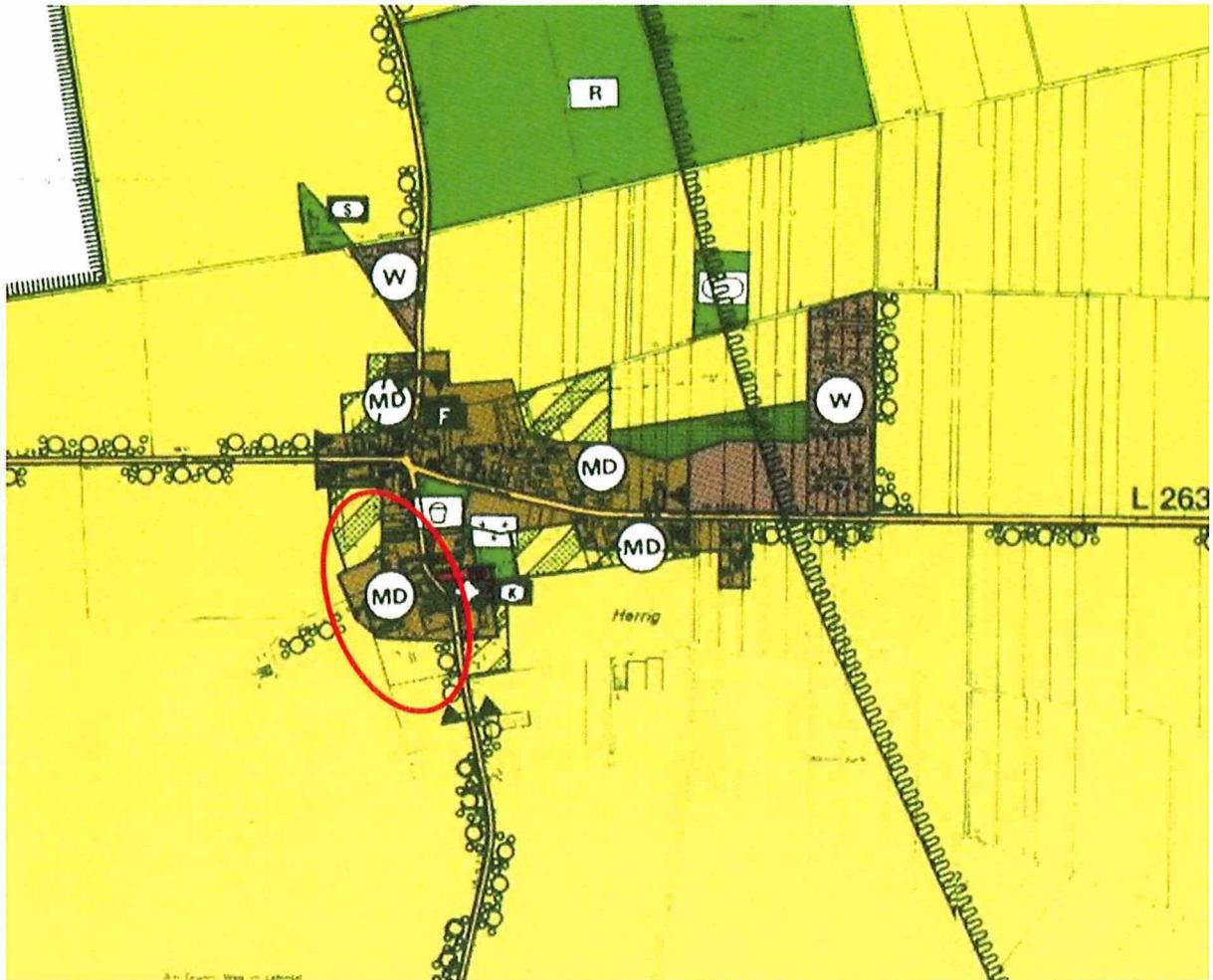


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1999) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.3. Bebauungsplan

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Ortsteil Herrig besteht eine Abgrenzungs- und Abrundungssatzung. Für die verbindliche Bauleitplanung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geplant.

3.4 Landschaftsplan

Der FNP-Änderungsbereich liegt im südlichen Teil der parkartig gestalteten Außenanlage im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 „Zülpicher Börde“. Es bestehen keine naturschutz- oder landschaftsrechtlichen Darstellungen bzw. Festsetzungen. Weitere Gesichtspunkte zu Schutzgebieten sind unter dem Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ im Umweltbericht (Begründung Teil B) dargestellt.



Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 4 – Zülpicher Börde, Rhein-Erft-Kreis (14. Änderung, 2019) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.5 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Seit dem 26.11.1991 sind unter der lfd. Nr. 168 der Denkmalliste das repräsentative ehemalige Wohngebäude im barocken Stil mit Mansarddach (Herrenhaus) sowie die zum Fliederweg gewandte Fassade des Backstein-Wirtschaftsgebäudes (Remise) als Baudenkmäler eingetragen.

Im Denkmalpflegeplan der Stadt Erfstadt aus dem Jahr 1998 sind Teile des an der St.-Clemens-Straße liegenden Vierkanthofs als „erhaltenswerte Bausubstanz“ bezeichnet. Eine Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Erfstadt ist bis jedoch nicht erfolgt.

Ein Antrag auf Unterschutzstellung von Teilen des Vierkanthofes durch den Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland, wurde durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes Nordrhein Westfalen als Oberste Denkmalbehörde nach Überprüfung der Aktenlage und Ortsbesichtigung unter Würdigung aller vorliegenden Informationen abgelehnt. Die im Denkmalpflegeplan bezeichnete Sichtachse auf den Vierkanthof aus nördlicher Richtung wird durch die Errichtung der Grundstückeinfriedung im Material des niedergelegten Vierkanthofs in der Flucht der ehemaligen Außenwand gewährleistet. Der Verlauf soll lediglich am Knotenpunkt Fliederweg/Sankt-Clemens-Straße geringfügig geändert werden, um die Verkehrssicherheit für Besucher:innen von Kindergarten, Friedhof und Kirche zu verbessern.

Die Planzeichnung umfasst nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Ein Vermerk in der Fassung zur Offenlage vom November 2021 wurde nach Eingang des Bescheides der Obersten Denkmalbehörde vom 25.04.2022 entfernt.

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler zu vermuten. Die Sicherung von Bodendenkmälern wird im weiteren bauleitplanerischen Verfahren im Sinne § 11 DSChG NRW berücksichtigt.

4 Beteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Abwägung

Die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.2021 in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die Bekanntmachung erfolgte über die Webseite der Stadt Erfstadt. Folgende Unterlagen wurden mithilfe der Online-Anwendung Tetraeder im o. g. Zeitraum zur Verfügung gestellt:

- Projektpräsentation
- Kurzbeschreibung des Vorhabens
- Konzept
- Vorentwurf 13. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Erfstadt
- Amtsblatt Nr. 10 vom 25.03.2021
- Anlageplan
- Visualisierung des Konzepts
- Kurzbeschreibung des Vorhabens
- Kurzgutachterliche Stellungnahme (Verkehr)

Über eine sog. Shortbox als digitales Archiv konnten die Bürger:innen ihre Stellungnahmen abgeben. Der Vorentwurf der Planung lag im Rathaus der Stadt Erfstadt, Erfstadt-Liblar, zur allgemeinen Einsicht nach Terminabsprache aus.

In ihrem Bericht über die Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 205 und der 31. Flächennutzungsplanänderung eingegangen sind, hat die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Landwirtschaft im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine zusammenfassende Bewertung der Stellungnahmen vorgetragen. Im Ergebnis führen die Stellungnahmen im Entwurf der 31. FNP-Änderung nicht zu einer wesentlichen Änderung der Planinhalte. Insofern hat die zusammenfassende Bewertung der Stellungnahmen Bestand und es wird an dieser Stelle auf die Vorlage V 281/2021 zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Landwirtschaft sowie auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen

- Bei den von den Bürger:innen vorgetragenen Anregungen wurden zum überwiegenden Teil Argumente vorgetragen, die nicht Regelungsgegenstand des FNP-Änderungsverfahrens sind und die, bezogen auf die grundsätzliche Entscheidung für das Ansiedlungsvorhaben am Planstandort, politisch zu bewerten sind. Die vorgetragenen Bedenken bezüglich Denkmalschutz, negativer Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Überdimensionierung des Projekts, mangelnde Dimensionierung der Kanalisation und potenzieller Auswirkung auf die Verkehrssituation wurden im Rahmen der Abwägung sowohl im hiesigen Verfahren als auch im Rahmen des als Parallelverfahren durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Umweltrelevante Auswirkungen der Bauleitplanung werden im Umweltbericht zum Entwurf der 31. FNP-Änderung (Begründung, Teil B) in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dargestellt und bewertet.
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplan Nr. 205 werden konkrete Fachplanungen hinsichtlich Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Lärmimmissionsschutz, Bodenverhältnisse sowie zum natur- und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich erarbeitet. Anregungen und Bedenken bezüglich der Ausstattung des ÖPNV, der Sicherheit

der Fußgänger:innen auf den Erschließungsstraßen, der Beseitigung von Verkehrsengepässen usw. kann durch entsprechende organisatorische und bauliche Maßnahmen begegnet werden.

- Die Bedenken einer Rechtsanwaltskanzlei, dass im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauGB verstoßen worden sei, werden aus folgendem Grund nicht geteilt: Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. In welcher Form und in welcher Art und Weise sowie in welchem Umfang dies zu erfolgen hat, ist gesetzlich nicht vorgegeben. Die Verwaltung hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 31. FNP-Änderung und an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 mit den entsprechenden Unterlagen rechtskonform durchgeführt.

Planungsrelevant ist die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts mit den regionalplanerischen Vorgaben. Aus raumordnungsrechtlicher Sicht sollen sich Gemeinden gemäß Ziel 2-3 LEP NRW vornehmlich in festgelegten Siedlungsbereichen entwickeln. Das Ziel 2-3 LEP sieht allerdings im Freiraum unter bestimmten Voraussetzungen – etwa wenn das Vorhaben dem Ortsbild und der Weiterentwicklung von Denkmälern dient – ausnahmsweise die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und -gebieten vor. Eine Siedlungsentwicklung ist zudem gemäß Ziel 2-4 LEP NRW innerhalb der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegenden Ortsteile möglich.

Unbeschadet dessen erlaubt Ziel 6.6-2 LEP NRW ausnahmsweise im Freiraum liegende neue Standorte für neue raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungseinrichtungen, wenn

- es sich um Brachflächen oder um geeignete Ortsteile handelt,
- vorrangige Freiraumfunktionen beachtet werden,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Boden- und Grundwasserschutzes, des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie ihr Erholungswert berücksichtigt werden und
- eine leistungsfähige, kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität vorhanden oder geplant ist.

Alle Voraussetzungen von Ziel 6.6-2 LEP NRW werden erfüllt:

- In Erfstadt-Herrig würde das Areal des Schöddershof ohne die Planung brach liegen. Das Plangebiet hat Brachflächencharakter. Heute bestehen im Verhältnis zum gesamten Plangebiet nur noch geringgewichtige Restnutzungen, die einen Erhalt des baulichen Bestands nicht zu gewährleisten vermögen. Der bauliche Bestand wurde zum Teil bereits abgerissen; zum Teil stehen große Gebäudeteile leer und es droht baulicher Verfall. Eine alternative gesicherte Nachnutzung ohne die Planung ist nicht ersichtlich. Ohne die Planung wird sich der Brachflächencharakter daher dauerhaft verfestigen, weil eine Folgenutzung ohne die Planung nicht umzusetzen ist. Das ergibt sich aus der Struktur des Ortsteils in raumordnungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht. Demgegenüber kann durch die Planung unter Berücksichtigung der planungsgegenständlichen Festsetzungen und dem hieraus resultierenden Zuschnitt möglicher

Vorhaben einer Verfestigung des Brachflächencharakters entgegengewirkt werden. Das Plangebiet umfasst die denkmalgeschützte Hofanlage Schöddershof und das Gelände einer ehemaligen leerstehenden Hofanlage. Die Ausweisung des Sondergebietes ermöglicht sowohl den dauerhaften Erhalt des denkmalgeschützten Schöddershof als auch die Nachnutzung des benachbarten Hofgeländes, das ansonsten die Entstehung einer Stadtbrache befürchten liesse. Die den Standort prägenden Gebäude fügen sich auf Grund der das Erholungs- und Geilungsumfeld wahren Maßgaben der Planung in die Umgebung ein. Ein zukünftiges Vorhaben kann diese Gesichtspunkte bei entsprechender Ausgestaltung berücksichtigen. Insbesondere eine vergleichsweise geringe Anzahl von Patienten und der wegen regelmäßig längerer Behandlungszeiträume geringe Patientenwechsel können dem Erholungs- und Heilungsumfeld Rechnung tragen, indem einem Ruhebedürfnis von Patienten entsprechend die einem zeitweiligen Wohnen vergleichbare Indikations- und Behandlungsstruktur einer Akutklinik festgelegt wird.

- Durch einen den Maßgaben der Planung genügenden Zuschnitt eines Vorhabens in sowohl struktureller als auch räumlicher Hinsicht werden vorrangige Freiraumfunktionen beachtet. Es ist durch eine der Erholung dienende Klinik mit keinen zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen von Freiraumfunktionen zu rechnen. Bei der Ausgestaltung im Rahmen der Festsetzungen kann die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen optimiert und dergestalt der Versiegelung vor Ort entgegengewirkt werden.
- Alle Belange von Naturschutz, Landschaftspflege, Boden- und Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, der natürlichen Eigenart der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Erholungswerts können im Zuge der Ausgestaltung einer der Erholung dienenden Klinik umfassend berücksichtigt werden. Das folgt aus den Maßgaben der weiteren verfahrensgegenständlichen Unterlagen, einschließlich der umweltfachlichen Bewertungen.
- Verkehrliche Belange werden für den Vorhabenstandort berücksichtigt. Die Planung führt nicht zu Verkehrsaufkommen, die für den Ort nicht tragbar sind. Es besteht in Bezug auf eine der Erholung dienende Klinik eine leistungsfähige und kurzfristige Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem. Zudem können zusätzliche Verkehrsangebote je nach Ausgestaltung eines Vorhabens flankierend in Betracht kommen.

Wegen der Einzelheiten zur Erfüllung aller Anforderungen von Ziel 6.6-2 LEP NRW im vorstehenden Sinn wird auf die weiteren verfahrensgegenständlichen Unterlagen verwiesen.

- Ohnehin ist die Umnutzung eines bisherigen Bestandes innerhalb eines existierenden Bau-fensters ohne damit verbundener Siedlungsentwicklung raumordnungsrechtlich erst recht zulässig.

Im Ergebnis hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Landwirtschaft der Stadt Ertstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 04.05.2021 die Einleitung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der 31. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Ertstadt-Herrig beschlossen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 04.08.2021 erfolgt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Anlage 6 erfasst und bewertet. Sie enthalten vorwiegend Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden sowie in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden. Keine der Stellungnahmen enthält grundlegende Bedenken gegenüber der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Abwägung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. ~~§ 34 Abs. 2 BauGB~~ vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 erfolgt. § 3 Abs. 2 BauGB *

Die Bekanntmachung erfolgte über die Webseite der Stadt Erfstadt. Folgende Unterlagen wurden mithilfe der Online-Anwendung Tetraeder im o.g. Zeitraum zur Verfügung gestellt:

- Amtsblatt Nr. 10 vom 13.01.2022
- Anlageplan
- Entwurf Rechtsplan 13. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Erfstadt
- Begründung (Teil A)
- Begründung Umweltbericht (Teil B) mit ASP-Prüfprotokoll
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Abwägung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Abwägung frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Gesamtdokument aller Stellungnahmen

Wie auch schon für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit unter Pkt. 4.1 erwähnt, wurden die Stellungnahmen in einem digitalen Archiv gesammelt. Der Entwurf des Rechtsplans lag im Rathaus der Stadt Erfstadt, Erfstadt-Liblar, zur allgemeinen Einsicht nach Terminabsprache aus.

Im Zeitraum der Offenlage ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Darin nimmt eine Rechtsanwaltskanzlei stellvertretend für einen Bürger Stellung, der Eigentümer eines benachbarten Grundstücks ist. In der Stellungnahme wird das Vorhaben kurz beschrieben und an die politische Diskussion um das Vorhaben mit einer „Fülle an Gegnerschaft“ erinnert.

Die Stellungnahme sieht das Vorhaben kritisch hinsichtlich der Maßstäblichkeit des Vorhabens, der dadurch bewirkten Belastung der verkehrlichen Infrastruktur sowie der behaupteten Belästigung der Nachbarn durch Nutzung der Stellplatzanlage nördlich des Fliederwegs. Insgesamt wird in der Stellungnahme eine „erhebliche Beeinträchtigung durch Verkehr“ erwartet und auf Lärmbelästigung in Nachtzeiten hingewiesen. Die allgemeine Sorge über „die ganz besonderen Beeinträchtigungen“ des Mandanten wird nicht näher beschrieben.

Abschliessend wird dort auf das Erfordernis hingewiesen, denkmalpflegerische Belange zu prüfen und auf die behördliche Abstimmung diesbezüglich. Darüberhinaus wird abschliessend die Verletzung einer „Fülle nachbarlicher Belange“ benannt, ohne diese zu konkretisieren.

Weitere Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Offenlage der 31. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht eingegangen.

In der Wertung der Belange wird im wesentlichen darauf hingewiesen, dass die persönliche Auffassung der Einwender:in zur Kenntnis genommen werde, die politische Debatte für sich genommen aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. der abwägungsrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sei.

Ferner wurde auf die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme zur voraussichtlichen Verkehrsentwicklung durch das Vorhaben hingewiesen. Im Gutachten des Büros stadtVerkehr, Hilden, vom 29.07.2021, wird u.a. festgestellt, dass „das bestehende Straßennetz den Neuverkehr aufnehmen kann, ohne dass verkehrliche Probleme entstehen.“

Im Gutachten zur voraussichtlichen Lärmbelastung durch das Vorhaben wurden die Emissionen durch den Betrieb und den Verkehr, insbesondere des Parkplatzes, auch in Nachtzeiten, geprüft und keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt. (ACCON Köln GmbH, 06.03.2022)

Denkmalpflegerische Belange wurden im Rahmen der Abwägung ebenfalls beachtet. Der Dissens zwischen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erfstadt und dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR) zur Denkmalwürdigkeit von Teilen des Vierkanthofs wurde durch Anrufung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen als Oberste Denkmalbehörde seitens des LVR aufgelöst. Nach Überprüfung der Aktenlage und Ortsbesichtigung hat die Oberste Denkmalbehörde entschieden, dass aufgrund rechtlicher und fachlicher Würdigung aller vorliegenden Informationen die beantragte Unterschutzstellung des Objektes als Baudenkmal nach § 2 Absatz 1 und 2 DSchG NRW abgelehnt wird. Der Bescheid der Obersten Denkmalbehörde ist als Anlage der Begründung (Teil A) dem Verfahren beigelegt.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung

Die ~~frühzeitige~~ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 ~~Abs. 1~~ BauGB ist in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 erfolgt.

~~Abs. 2~~

~~Abs. 2~~

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 ~~Abs. 1~~ BauGB sind in der Anlage 9 erfasst und bewertet. Sie enthalten vorwiegend Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden, wie auf die „Geplante Wasserschutzzone III B“, die in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung beachtet und berücksichtigt werden.

Die Abstimmung zur Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Fliederweg /Sankt-Clemens-Straße wurden unter den Straßenbaulasträger:innen aufgenommen und findet Eingang in die Vereinbarungen untereinander sowie in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

4.5 Beratung und Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der von Gesetzes wegen gebotenen Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 LPlG wurde nach einer Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde und der Landesplanungsbehörde im Januar 2023 die Bauleitplanung angepasst. Die Anpassungen betreffen die Berücksichtigung von Ziel 6.6-2 LEP NRW durch bauleitplanerische Festsetzungen, die dem ortsspezifischen Erholungs- und Heilungsumfeld im Bereich des ausgewiesenen Sondergebiets stärker Rechnung tragen.

Verfahrensgegenständliche Unterlagen, die ihrem Wortlaut nach die Anpassungen nicht berücksichtigen, gelten – vorbehaltlich der Abweichungen durch die vorrangigen angepassten Festsetzungen und deren angepasste Begründung – im Übrigen entsprechend fort. Diese Unterlagen sind mit den vorgenommenen Anpassungen vereinbar.

Keine der Stellungnahmen enthält nunmehr grundlegende Bedenken gegenüber der vorgesehenen 31. Änderung des Flächennutzungsplans.

5 Planinhalt

5.1 Begründung der Darstellungen

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 31 sieht für den zentralen Bereich entlang des Fliederwegs die Änderung der Darstellung „Gemischte Baufläche: Zweckbestimmung Dorfgebiet“ (MD) und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Der Erholung dienende Klinik“ (SO) vor. Damit entspricht die Darstellung § 11 BauNVO.

Im südlichen Bereich wird die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage“ vorgesehen. Auf diese Weise werden die parkartigen Baumbestände erhalten und in die Nachnutzung integriert.

Die Darstellung „Lineare Grünstrukturen für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ wird nicht übernommen. Nördlich des „Sonstigen Sondergebiets“ ist eine „Grünfläche: Zweckbestimmung Randeingrünung“ im Sinne der bisherigen Darstellung „Fläche zur Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege“ vorgesehen.

Die zusätzliche Überlagerung der beiden Grünflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgt mit dem Leitziel, diese Flächen künftig dauerhaft einer ökologisch wertigen Nutzung zuzuführen, die vor dem Hintergrund des Vorhabens insbesondere auch dem Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

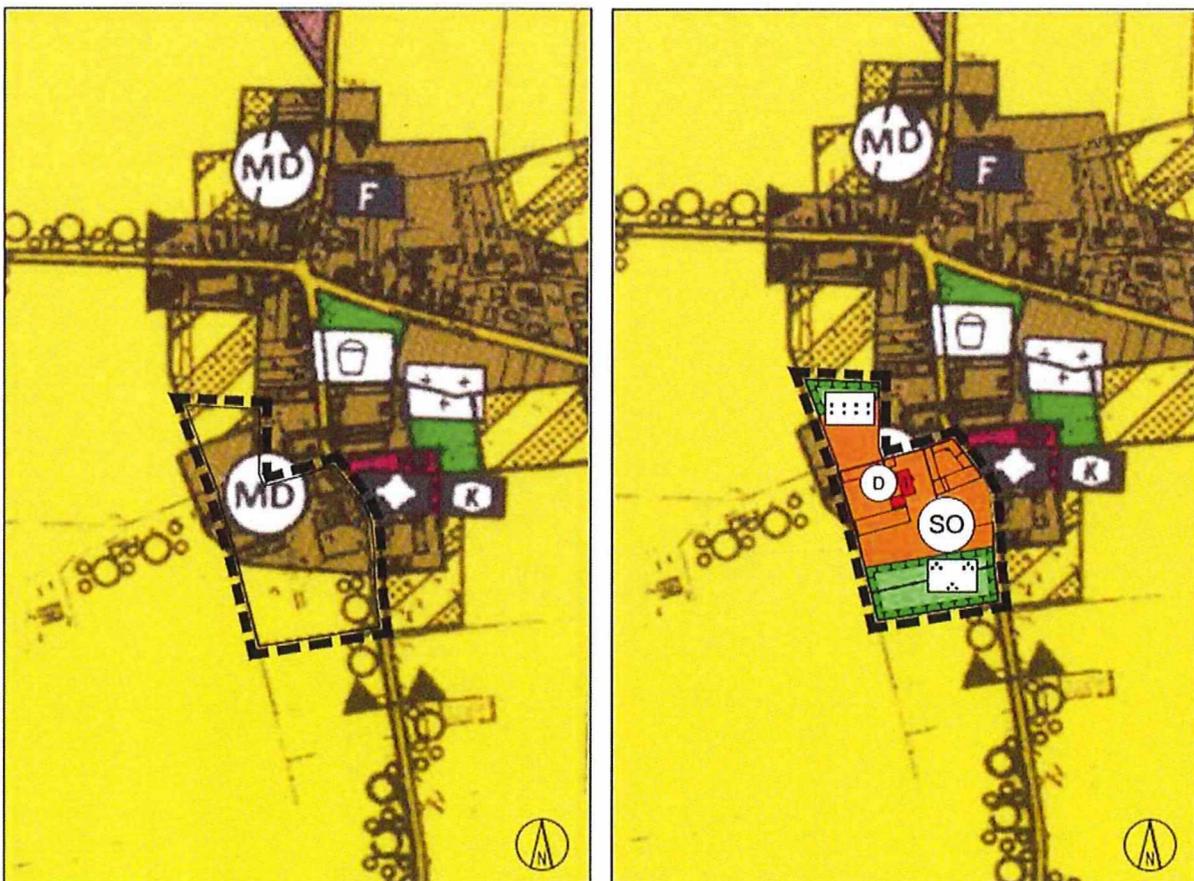


Abb. 6: Flächennutzungsplan Stadt Erfstadt, Stadtteil Herrig, 1999 (links samt Darstellungen zum jetzigen Änderungsplangebiet), und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2021

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich aus dem Denkmalpflegeplan der Stadt Erfstadt übernommen. Dargestellt sind das ehemalige Herrenhaus als eingetragenes Baudenkmal sowie die Fassaden der nördlichen Remise des ehemaligen Gutshofs zum Fliederweg als denkmalschutzrechtliche Teileintragung.

5.3 Hinweise

Mögliche Grundwasserabsenkungen: Der o. g. Planbereich liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Liblar 21“ und „Liblar 32“, beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, 50935 Köln. Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheids Az.: 61.42.63-2000-1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Bodenbewegungen: Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, diesbezüglich zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim, zu stellen.

Humoses Bodenmaterial: Gemäß Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5016, werden in einem Teil des Plangebiets Böden dargestellt, die humoses Bodenmaterial enthalten, die durch entsprechende Kennzeichnung und Hinweise in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Pegel: Im Bereich des Plangebiets der o. g. Bauleitplanung befindet sich ein ehemaliger Pegel der RWE Power AG, der außer Betrieb genommen wurde. Die Freihaltung des ehemaligen Pegels wird durch entsprechende Kennzeichnung und Hinweise in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Grundwassermessstelle: Im Bereich des Plangebiets befindet sich die abgeworfene Grundwassermessstelle 84063 der RWE Power AG. Die abgeworfenen Grundwassermessstellen sind in der Regel 1,5 m unter Flur abgeschnitten, verfüllt und mit einem Tonstopfen abgedichtet. Die Freihaltung des ehemaligen Pegels wird durch entsprechende Kennzeichnung und Hinweise in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und in der Begründung unter „Schutz des Grundwassers“ darauf hingewiesen, dass die Grundwassermessstellen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Erdbebengefahr: Für das Vorhaben ist eine Bewertung der Erdbebengefährdung erforderlich, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“

und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) als Stand der Technik Berücksichtigung finden sollten.

Geplante Wasserschutzzone III B: Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim. Die geplante Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

6 Planungsalternativen

6.1 Variante Null

Eine Planungsalternative für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 31 wäre der Verzicht auf die Möglichkeit der avisierten Nachnutzung des ehemaligen Gutshofs durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Der Erholung dienende Klinik“. Abgesehen davon, dass für diese Alternative das Interesse des privaten Eigentümers fehlt, ist festzuhalten, dass aktuell große Gebäudeteile leer stehen und die Fortführung des erkennbaren baulichen Verfalls keine Alternative im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darstellt. Eine alternative gesicherte Nachnutzung wäre in diesem Fall nicht ersichtlich.

6.2 Variante Umnutzung

Die alternative Umnutzung in eine andere Nutzungsart unter Beibehaltung der vorhandenen Baulichkeiten ist jedenfalls theoretisch denkbar, etwa für Wohnnutzungen oder Büros/Praxen. Allerdings sind weder die Remisen noch der inzwischen abgetragene Vierkanthof als ehemalige Wirtschaftsgebäude geeignet, Räume für den dauerhaften Aufenthalt zu stellen. Eine Umnutzung ist unter adäquatem wirtschaftlichen Aufwand nicht möglich. Zudem fehlt derartigen Umnutzungen ein Bezug zum Erholungscharakter der Flächen.

6.3 Variante Rückbau

Eine weitere Planungsalternative besteht aus dem umfangreichen Rückbau. Hier stehen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbilds entgegen.

6.4 Variante Planung

Die Variante eines Sondergebiets mit einer Neunutzung als der Erholung dienender Klinik innerhalb der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude in Verbindung mit neuen baulichen Anlagen stellt mit Blick auf die betroffenen privaten Eigentümerinteressen und die öffentlichen Belange einen tragfähigen und nachhaltigen Kompromiss dar.

Erfstadt, den 21.06.2023

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag



Leitung Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

gehört zur Verfügung
vom 30.08.2023
42:35.2.11-33-71123
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

