

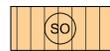
Flächennutzungsplanänderung Nr. 03

Erfststadt - Liblar, Köttinger Straße

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)



Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanänderung

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss vom 20.12.2005 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

Erfststadt, den 30.03.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2005 bis 24.10.2005.

Erfststadt, den 30.03.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 15.09.2005.

Erfststadt, den 30.03.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erfststadt vom 20.12.2005 zur Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.01.2006.

Erfststadt, den 30.03.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2006 bis 16.02.2006 öffentlich ausgelegen.

Erfststadt, den 30.03.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen über den Plan erfolgte am 21.03.2006.

Der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 30.03.2006.

Erfststadt, den 30.03.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)

Dieser Plan ist gemäß § 6 BauGB mit Verfügung vom 16.05.2006 genehmigt worden.

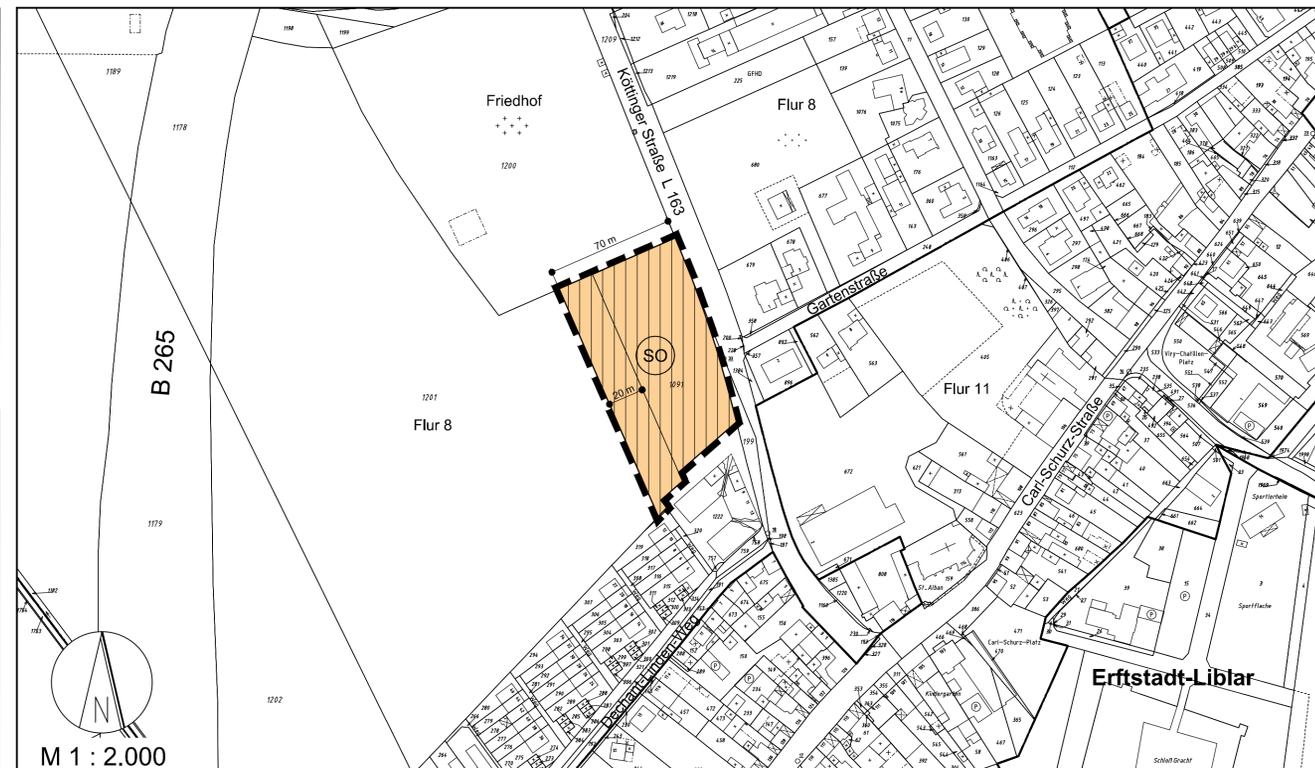
Köln, den 16.05.2006

Bezirksregierung Köln
gezeichnet
(Im Auftrag)

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten gemäß § 6 BauGB ist am 30.05.2006 erfolgt.

Erfststadt, den 31.05.2006

Der Bürgermeister
gezeichnet Bösche
(Bösche)



Begründung:

Ziel der Planung

Ziel der 3. Änderung des FNP ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Stadtteil Liblar an der Köttinger Straße. Der Vorhabenträger, die REWE- Zentral AG West beabsichtigt, einen Supermarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt und ca. 90 Parkplätzen zu errichten. Der geplante Markt wird von der Köttinger Straße aus erschlossen.

Durch die Planung wird der traditionelle Einzelhandelsschwerpunkt in Liblar-Nord an der Carl-Schurz-Straße weiter ausgebaut und die wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Stadtteilen Liblar, Köttingen und Blessem verbessert. Die Ansiedlung des REWE Marktes erfolgt unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Erfststadt (Gesamtkonzept 1999, Standortgutachten 2003).

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfststadt bisher für den Planbereich Wohnbaufläche darstellt, ist bei der geplanten Größe (Verkaufsfläche) des Vollsortimenters eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO erforderlich. Der parallel im Verfahren aufgestellte Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 113 entwickelt auf der Grundlage dieser Darstellung die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Lage im Stadtgebiet, Bestand

Das ca. 0,8 Hektar große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Liblar, an der Köttinger Straße (L 163), zwischen der Wohnbebauung am Dechant-Linden-Weg und dem Friedhof Liblar. Ca. 150 m südöstlich befindet sich der alte Ortskern von Liblar mit seinem vielfältigen Handels- und Dienstleistungsangebot (Einzelhandel, Gastronomie, Ärzte, Bank, etc), sowie verschiedenen sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Kirche, Bücherei, Kloster, Klinik). Der Stadtteil Liblar mit ca. 13.000 Einwohnern ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Der Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen.

Gegenwärtige Darstellung im FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfststadt aus dem Jahre 1999 ist das Plangebiet bisher wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche westlich der Köttinger Straße bis zu einer Tiefe von ca. 65 m,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ westlich der Wohnbaufläche.

Die geplante Darstellung Baugebietskategorie „Sondergebiet“ greift in einer Tiefe von ca. 5 m in die geplante Grünfläche ein. Damit verringert sich die Reservelfläche um ca. 700 m² (Gesamtfriedhofsfläche Bestand und Planung: ca. 7,5 Hektar). Die Funktionsfähigkeit des Friedhofes Liblar wird durch diese geringfügige Verkleinerung der Reservelfläche auch unter Berücksichtigung evtl. Veränderungen bei den Sterberaten und beim Bestattungsverhalten nicht erheblich beeinträchtigt.

Übergeordnete Planungen, sonstige Fachplanungen

- Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt,

- Zentrenkonzept, Standortgutachten

Das Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet empfiehlt, in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen ALDI Markt, einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, um den vorhandenen Geschäftsbesatz in der traditionellen Einkaufszone „Carl-Schurz-Straße“ zu stabilisieren. In einem ergänzenden Gutachten zur wohnungsnahen Grundversorgung in Liblar und dem zugehörigen Einzugsbereich, stellt der Gutachter im Norden Liblars und in den angrenzenden Stadtteilen Blessem und Köttingen ein zu geringes Nahversorgungsangebot fest. Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters wird positiv beurteilt. Angesichts der verfügbaren Kaufkraft im Einzugsbereich und der voraussichtlichen Umsatzerwartung für den REWE- Markt sind negative städtebauliche Auswirkungen weder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich noch auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Erfststadt oder in den Nachbarstädten zu befürchten.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 5 des Rhein-Erft-Kreises („Erfttal-Süd“), der u.a. die Pflanzung einer Baumreihe auf der Westseite der L 163 (Köttinger Straße) aus Lindenhochstämmen vorsieht (Pflege- und Entwicklungsmaßnahme Nr. 5.2-75). Als allgemeines Entwicklungsziel für die Landschaft wird eine „Anreicherung der Landschaft mit Biotopen durch Neuschaffung von Waldbiotopen, Anlage von Feldgehölzen und Herstellung von Vernetzungsstrukturen“ vorgesehen. Westlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mittelerfttal“ (LSG Nr. 2.2-4). Die geplante Darstellung steht den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Der Schutzzweck des benachbarten Landschaftsschutzgebietes wird nicht beeinträchtigt.

- Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erfststadt-Dirmerzheim, die sich etwa 4 km nordwestlich des Plangebietes befindet.

Umweltbericht

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen (Bodenversiegelung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Anlegen von Pflanzflächen, Hecken, Baumreihen, etc) und durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhebliche Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) werden nicht betroffen. Ebenso werden keine natürlichen Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört. Auswirkungen auf Menschen treten nicht in unzulässigem Maße auf. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Ausführliche Angaben zur Umweltsituation können dem Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 entnommen werden.

Rechtsgrundlage:

- * Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- * Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung
- * Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Verkleinerung der Flurkarte.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

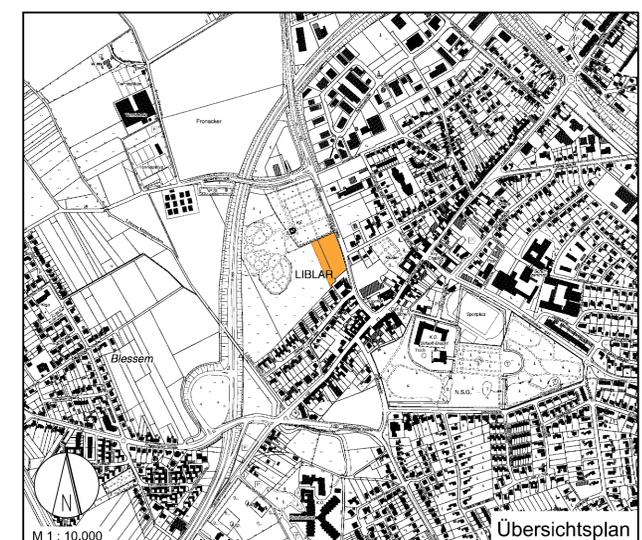
Erfststadt, den 30.03.2006

(i.A.Wirtz)

gezeichnet Wirtz
Stadtbaudirektor

Flächennutzungsplanänderung Nr. 03

Erfststadt - Liblar, Köttinger Straße



Bearbeitung:

Stadt Erfststadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

Erfststadt, den 30.03.2006

(i.A. Wirtz)

gezeichnet Wirtz
Stadtbaudirektor