Stadt Erftstadt
14. Änderung des Flächennutzungsplanes
Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide

14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide

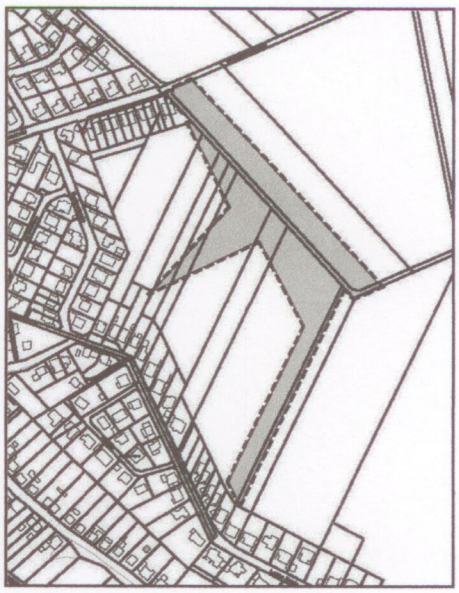
- BEGRÜNDUNG -
Stand: Mai 2015

Inhalt

1. Ausgangslage, Planverfahren
2. Planzielsetzungen
3. Beschreibung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
4.1 Gebietsentwicklungsplan
4.2 Flächennutzungsplan
4.3 Landschaftsplan
5. Begründung der Darstellungen
6. Umweltbericht

Anlage

1. Ausgangslage, Planverfahren



Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat am 03.03.2015 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015.

Zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde der Vorentwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 30.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich der geplanten FNP-Änderung in Erftstadt-Bliesheim den Übergang von Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) zur offenen Landschaft (Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich) dar.
Die entsprechende Anpassungsbestätigung ist von der zuständigen Bezirksregierung Köln bereits grundsätzlich in Aussicht gestellt.

2. Planungszielsetzungen

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt soll der Ortsteil Bliesheim im betreffenden Bereich städtebaulich arrondiert werden. Es ist eine überwiegende Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen erfolgt bis an den bestehenden Wirtschaftsweg als natürlich vorgegebene Grenze und überlagert somit Flächen, die derzeit als Fläche zum Ausgleich, Zweckbindung Grünfläche dargestellt sind. Eine Eingrünung der Bebauung als Übergang zur freien Landschaft ist weiterhin östlich des Wirtschaftsweges vorgesehen, wo derzeitige Flächen für Landwirtschaft in Fläche zum Ausgleich, Zweckbindung: Grünfläche umgewandelt werden. Mit der Änderung wird somit eine ortsbild- und landschaftsgerechte Abrundung des Siedlungsrandes erreicht.

Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165, Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide, geschaffen.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches

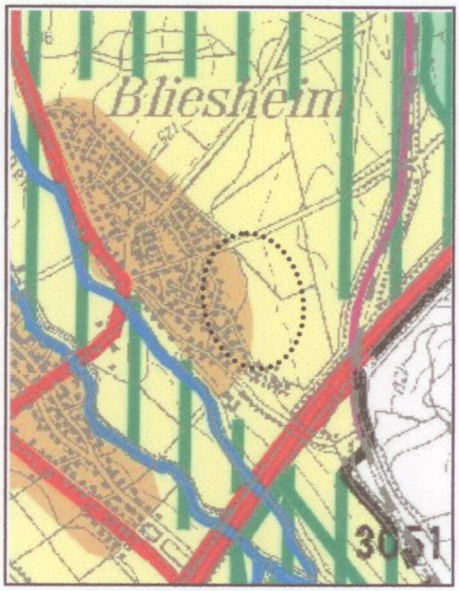
Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand des östlich der Erft gelegenen Teilbereichs der Ortslage Bliesheim. Die genaue Lage ist dem Anlageplan (M 1:5.000) zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

4. Planungsvorgaben

4.1. Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Änderungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (braun) sowie „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.



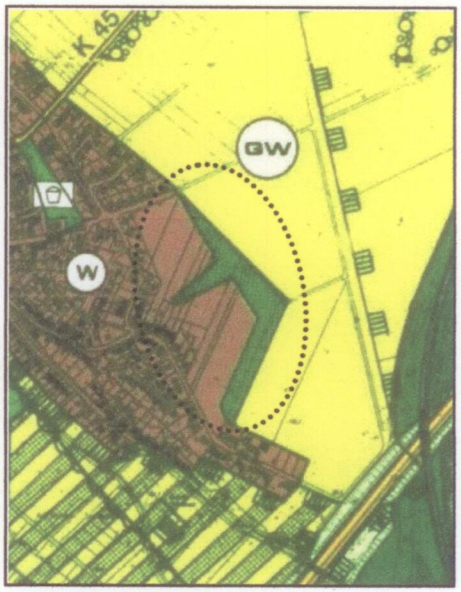
Auszug Gebietsentwicklungsplan

4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Fläche zum Ausgleich, Zweckbestimmung: Grünfläche sowie Fläche für Landwirtschaft dar:

Fläche zum Ausgleich,
Zweckbestimmung: Grünfläche: ca. 1,5 ha
Fläche für Landwirtschaft: ca. 1,9 ha

Im räumlichen Kontext stellt sich der Änderungsbereich als Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wie nebenstehend dar.



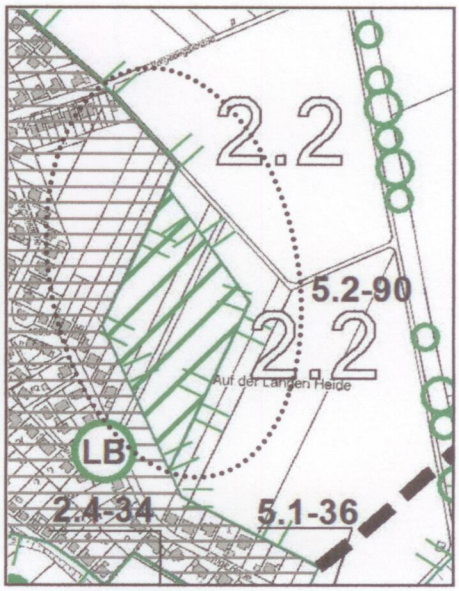
Auszug Flächennutzungsplan

4.3. Landschaftsplan

Der östliche Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5 (LP 5), „Erfttal Süd“.

In einem geringen Teilbereich der Änderung ist ein temporäres Landschaftsschutzgebiet 2.2-7 festgesetzt, das mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

Für den übrigen im LP 5 liegenden Bereich ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Anpassung des Landschaftsschutzes gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) bereits in die Wege geleitet. Die hierin liegenden Wohnbauflächen sollen aus dem Landschaftsschutz herausgenommen werden, die nördlich und östlich liegenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen bleiben Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.



Auszug Landschaftsplan

5. Begründung der Darstellungen

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche bis an den bestehenden Wirtschaftsweg als vorhandener Grenze vor sowie eine Eingrünung der Bebauung als landschaftsgerechten Übergang zur offenen Landschaft. Hiermit sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Bliesheim an dieser Stelle geschaffen werden. Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet der Villewälder und der relativ guten Verkehrsanbindung durch den nahe gelegenen Bahnhof in Liblar ist die Änderung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Den Wirtschaftsweg als Übergang der Bebauung zur freien Landschaft zeigt auch der rechtskräftige FNP, allerdings war zur Zeit seiner Aufstellung die rechtliche Notwendigkeit gegeben, den eingriffsbezogenen Ausgleich in situ darzustellen. Da von dieser Regelung nun abgewichen werden kann, soll der Ortsteil Bliesheim städtebaulich sinnvoll bis an den Wirtschaftsweg erweitert werden. Die Darstellung einer entsprechenden Wohnbaufläche im FNP sowie die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets" im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 165 entsprechen somit den städtebaulichen Zielsetzungen. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 165 werden effektiv ca. 0,8 ha Wohnbaufläche im FNP zusätzlich benötigt. Flächen zum Ausgleich sind weiterhin eingriffsnah vor Ort vorgesehen, um dem städtebaulichen Ziel der Ortsrandeingrünung am Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden und die mit der Änderung verbundene Wohnbauflächenerweiterung zu kompensieren. Hierfür werden jetzige als Flächen für Landwirtschaft dargestellte Bereiche in Fläche für Ausgleich, Zweckbestimmung: Grünfläche umgewandelt. Damit stehen die durch die Änderung zurückgenommenen Flächen für Ausgleich südlich des Wirtschaftswegs im nördlichen Bereich (derzeit Fläche für die Landwirtschaft) größenäquivalent wieder zur Verfügung. (s. Umweltbericht)

Orientiert an der derzeitigen Marktlage bzw. Grundstücksnachfrage, die durch die zu fast 100% in Privateigentum befindlichen Baulücken (Erhebung durch die Stadt Erftstadt) bzw. wenigen Leerstände in Bliesheim nicht abgedeckt werden kann, werden durch die Änderung

entsprechende Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird mit dem Baugebiet die kontinuierliche Auslastung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angestrebt.

Als Alternative zur hier vorliegenden 14. Änderung des FNP im Bereich der „Langen Heide" im Osten von Bliesheim kämen Bereiche an der „Rochusstraße" im Westen von Bliesheim sowie der im Süden von Liblar gelegene Bereich westlich der Waldorfschule in Betracht. Erstere lassen eine Entwicklung aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Ausgangslage in direkter Nachbarschaft zur A 1/A 61 nicht zu; im Bereich nahe der Waldorfschule verhindern die Eigentumsverhältnisse derzeit eine Entwicklung zu Wohnbauflächen.

Mit einer Nullvariante bzw. dem Verzicht auf die FNP-Änderung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen. Es entfiele aber dadurch die Möglichkeit einer ortsbildgerechten Abrundung des Stadtteils Bliesheim, da aus städtebaulicher Sicht der vorhandene Wirtschaftsweg eine Landmarke als natürliche Grenze für die Wohnbebauung darstellt.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als Teil B dieser Begründung vor.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung, Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.15 bis 21.08.15 einschließlich öffentlich ausgelegen.

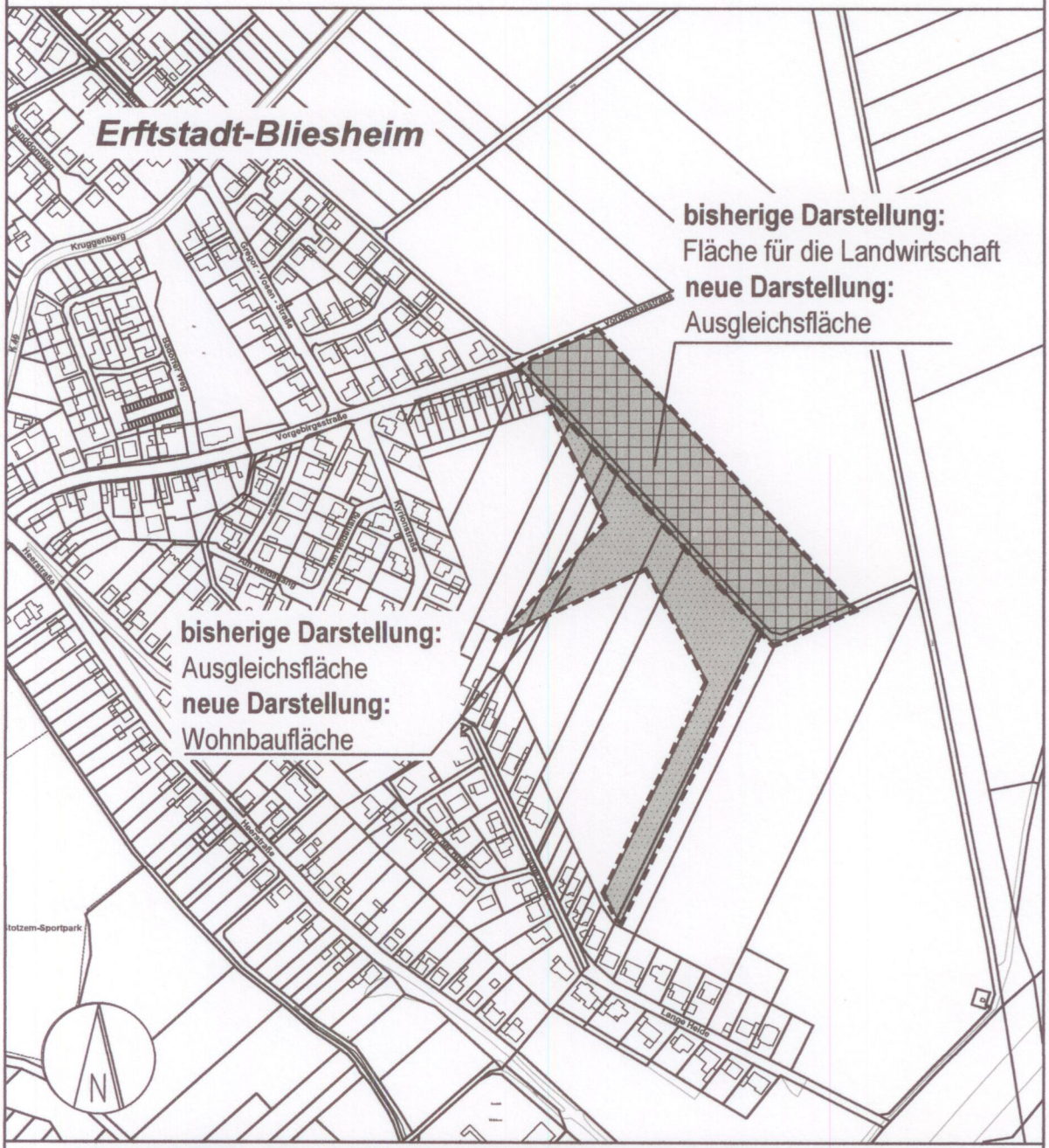
Erftstadt, den 01.02.2015

DER BÜRGERMEISTER
~~Im Auftrag~~

STADT ERFTSTADT

gehört zur Verfügung
vom 16.03.2016
Az.: 35.2.11-33-13/16
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

STADT ERFTSTADT Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN Flächennutzungsplanänderung Nr. 14 Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide

Stadt Erftstadt, Umwelt- und Planungsamt

Erftstadt, im Mai 2015

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2015; Stand 01/2015
Maßstab: 1 : 5.000