

## **16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erftstadt Erftstadt-Erp, Gewerbegebiet Erp-Nord**

---

**- BEGRÜNDUNG -**  
Stand: Oktober 2017

### Inhalt

#### Teil A:

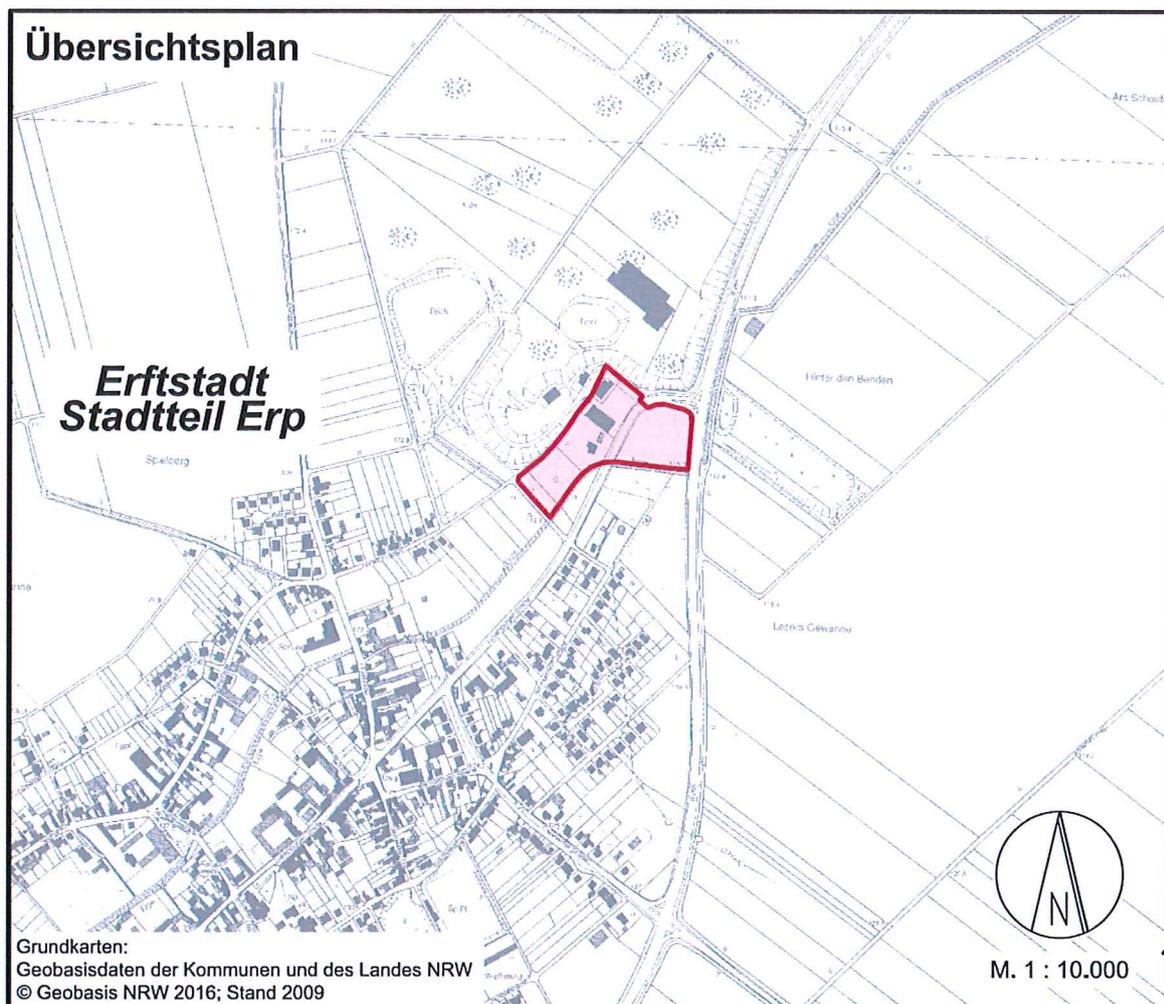
1. Ausgangslage
2. Zielsetzung
3. Beschreibung des Änderungsbereiches
4. Planungsrechtliche Vorgaben
  - 4.1. Regionalplan
  - 4.2. Flächennutzungsplan
  - 4.3. Landschaftsplan
5. Begründung der Darstellungen

#### Teil B:

Umweltbericht

## 1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Einleitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP der Stadt Erftstadt) erfolgte am 15.12.2015. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 08.12.2016 bis 10.01.2017 sowie die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB vom 26.04.2016 bis 17.05.2016 statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 24.08.2017.



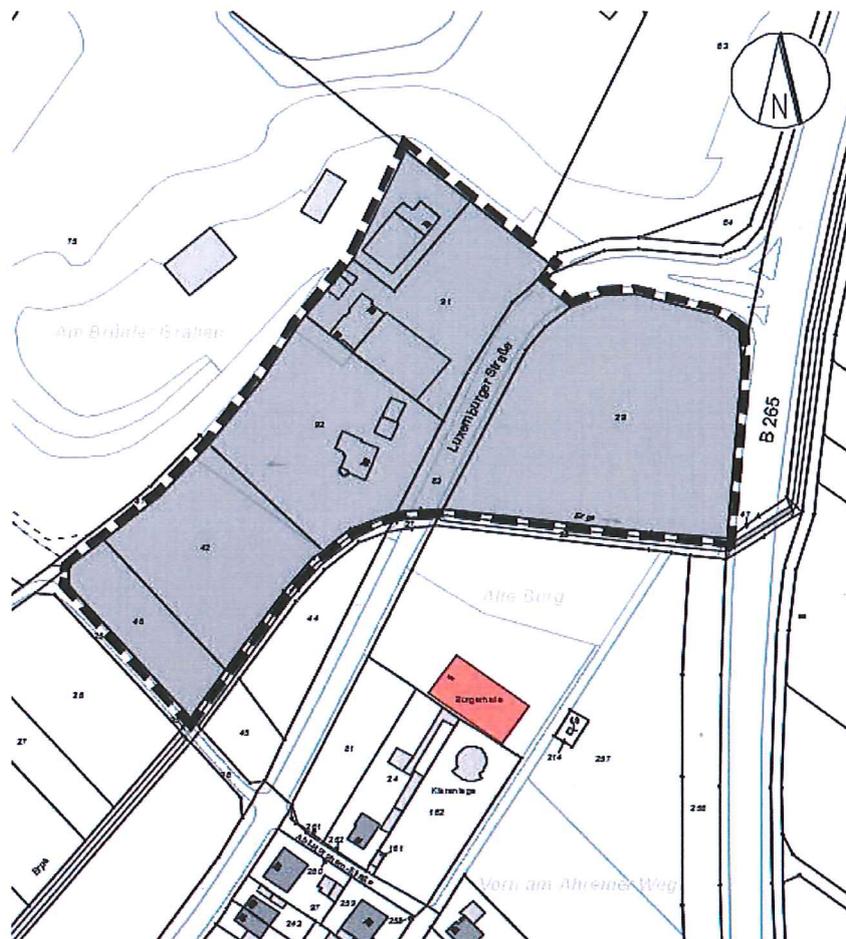
## 2. Zielsetzung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 182, Erftstadt-Erp, Gewerbegebiet Erp-Nord, geschaffen werden.

Es soll eine Erweiterung der Gewerbefläche in Erfstadt-Erp erfolgen. Die Planung ist erforderlich, weil das dort bereits vorhandene Kiesabbau- und Tiefbauunternehmen eine Erweiterung und Zusammenlegungen am Standort Erp plant. Zum einen ist geplant, die Betriebsfläche im Bereich westlich der Luxemburger Straße nach Süden hin durch die Einrichtung von einer Lkw-Garage, Rangierflächen, Lkw-Stellplätzen, Gerätedepot und einer Werkstatthalle zu erweitern. Zum anderen soll der auf dem bisherigen Betriebsgelände westlich der Luxemburger Straße befindliche Verwaltungsteil aufgegeben und auf die bisherige Freifläche zwischen Luxemburger Straße und B265 verlegt und vergrößert werden.

### 3. Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem beiliegenden Anlageplan.



Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,36 ha.

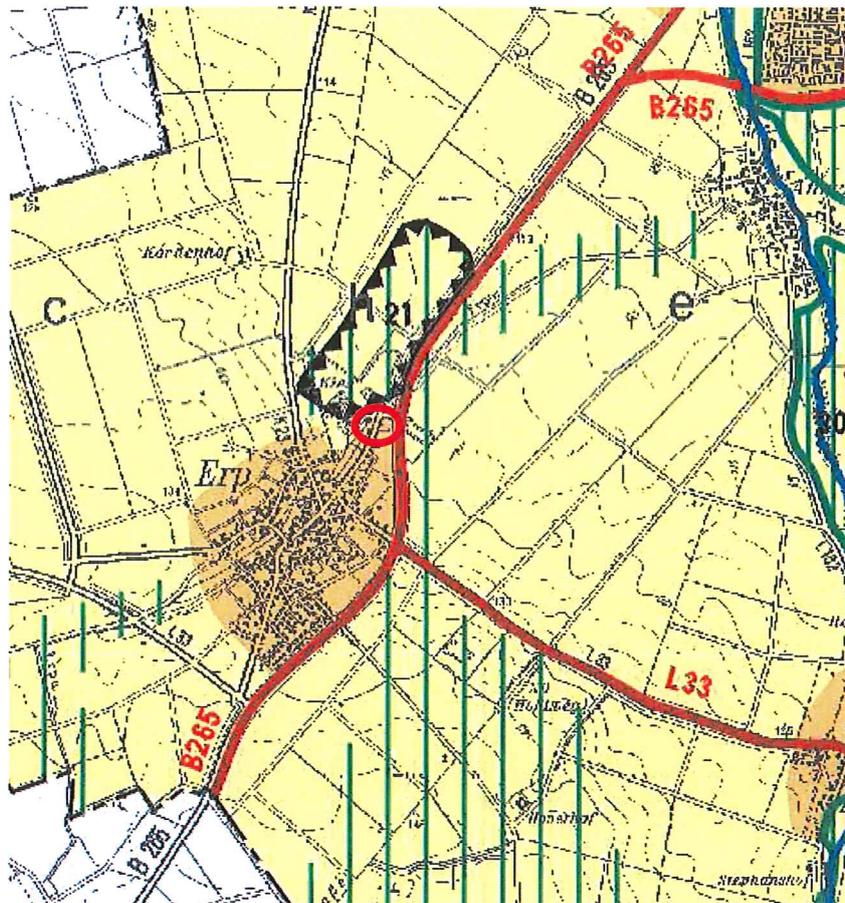
Die Flächen befinden sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Erp im Südwesten des Stadtgebiets von Erfstadt. Die angrenzende Bebauung besteht im Süden aus dem Dorfgemeinschaftshaus, einem Regenüberlaufbecken (in der

Kartengrundlage noch als „Kläranlage“ bezeichnet) und südlich daran anschließend eine Wohnbebauung meist aus 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern. Nördlich und westlich des Änderungsbereichs befindet sich der Großteil des bestehenden Betriebsgeländes von der Kiesabbau-, Deponie- und Tiefbaufirma, welche die Erweiterungsabsichten hegt, samt Abgrabungsbereich der Kiesgrube und die Deponie. Die angrenzenden Nutzungen im Osten sind landwirtschaftliche Flächen. Der Änderungsbereich selbst besteht zum Teil aus dem Betriebsgelände des oben beschriebenen Unternehmens. Der Teil des Änderungsbereiches, der als Erweiterung des Betriebsgeländes vorgesehen ist, liegt derzeit brach. Südöstlich des Plangebietes fließt der in diesem Bereich stark technisch überformte Bach Erpa.

## 4. Planungsrechtliche Vorgaben

### 4.1. Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Änderungsbereich (rote Ellipse) des Flächennutzungsplanes überwiegend „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (braun) und zu einem geringen Anteil jeweils „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ sowie Fläche für „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ dar. Die Fläche ist nicht von einer Darstellung als Regionaler Grünzug oder Grundwasser- und Gewässerschutzgebiet betroffen.

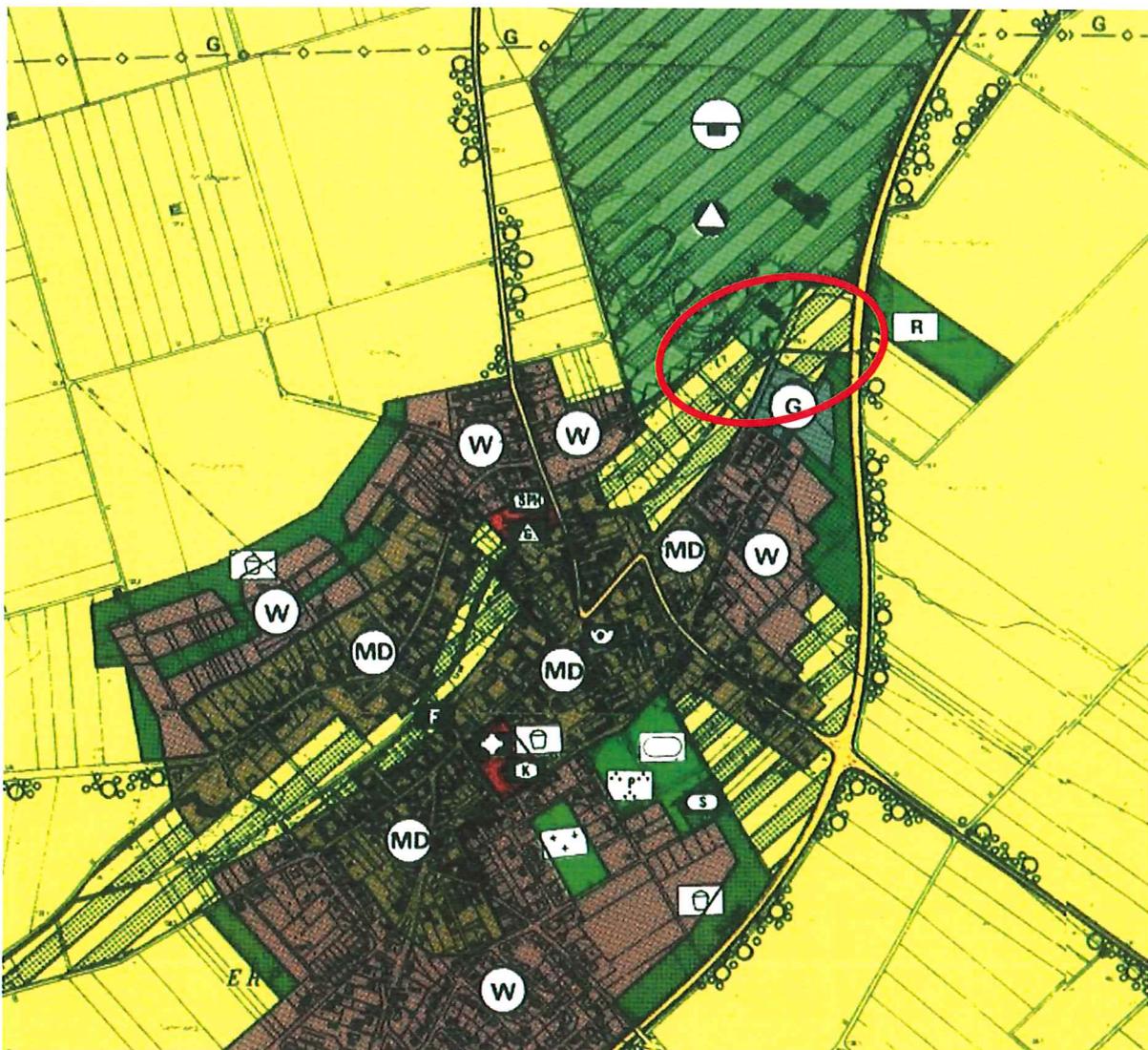


## 4.2. Flächennutzungsplan

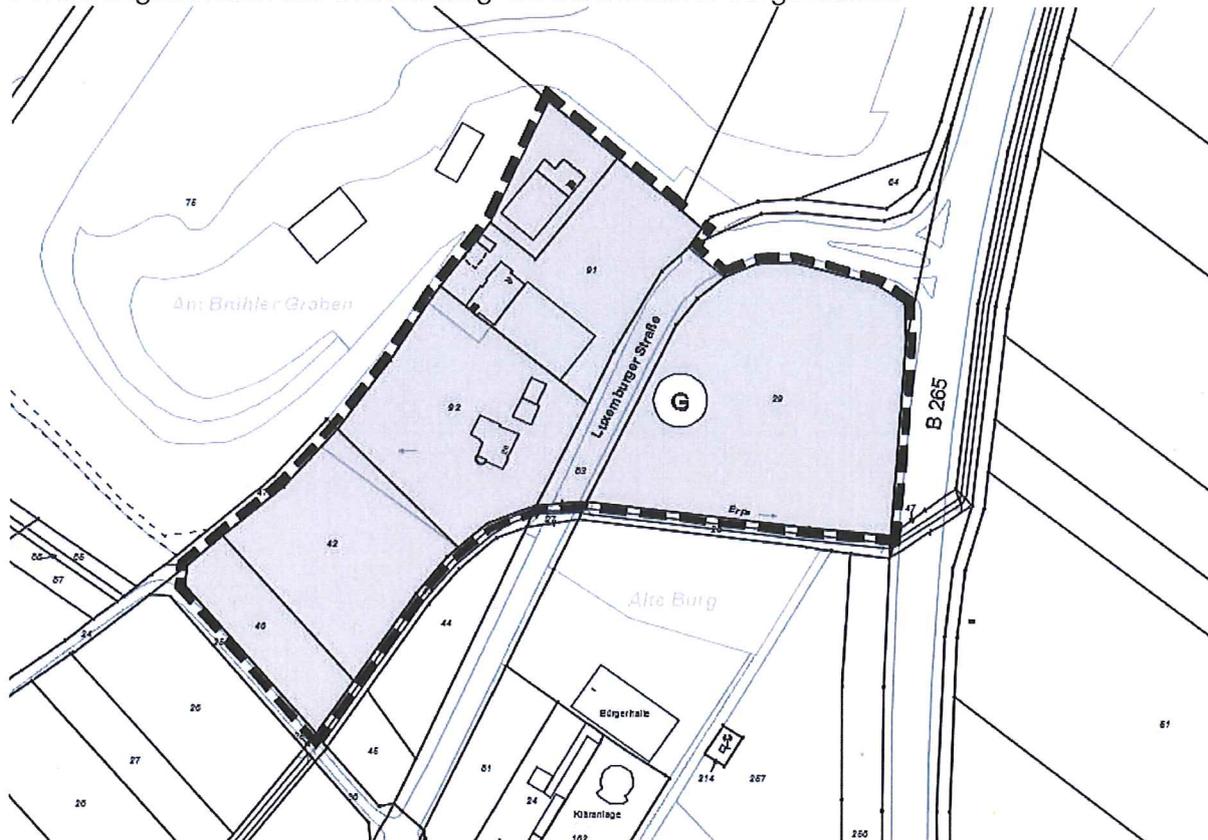
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält innerhalb des Änderungsbereiches folgende Darstellungen:

1. Fläche für die Landwirtschaft überlagert mit Fläche für die Anreicherung und Aufwertung von Naturschutz und Landschaftspflege (ca. 14.500 m<sup>2</sup>)
2. Fläche für Renaturierungsmaßnahmen überlagert mit der Nachrichtlichen Übernahme: Fläche für Abgrabungen (ca. 9100 m<sup>2</sup>)

Im räumlichen Kontext stellt sich der Änderungsbereich als Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wie folgt dar:



Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 geändert werden. Es wird für den gesamten Änderungsbereich die Darstellung Gewerbefläche vorgesehen:



Die Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz liegt vor.

#### 4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt ferner größtenteils innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 4 "Zülpicher Börde" des Rhein-Erft-Kreises. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht ausgewiesen. Für das Plangebiet ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 3 „Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ definiert.

#### 5. Begründung der Darstellungen

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfstadt sieht für Änderungsbereich die Darstellung "Gewerbeflächen" vor. Damit besteht die Möglichkeit, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 182 in einem Parallelverfahren zu entwickeln, über den ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Die Darstellung "Gewerbefläche" im Rahmen des Flächennutzungsplanes bzw. die Festsetzung "Gewerbegebiet" im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 182 entspricht

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Erftstadt, E.-Erp, Gewerbegebiet Erp-Nord

somit der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung für das Änderungs- / Plangebiet und erweitert die Gewerbeflächen des Ortsteils Erp in dessen Norden organisch im Sinne der regionalplanerischen Darstellung bis an die angrenzenden Abgrabungsflächen, welche - vor allem im Zuge der Renaturierung - eingebunden werden in eine attraktive grüne Übergangszone vom Siedlungsrand zur offenen Landschaft der Zülpicher Börde. Durch die Bebauung mit einem hochwertigen Verwaltungskomplex mit begleitender Eingrünung des Bereichs zwischen der Luxemburger Straße und der B265 wird städtebaulich ein neuer Ortseingang geschaffen und zugleich eine von Verkehrswegen beeinträchtigte Restfläche aufgewertet.

Eine Alternativenplanung zu der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und somit gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 182 wäre der Verzicht auf die Schaffung eines attraktiven Ortseinganges an diesem gegenüber den Verkehrswegen exponierten, gut einsehbaren Standort und auf die Erweiterung des Gewerbegebiets zur Sicherung des vorhandenen Standortes. Die dort ansässige Abgrabungs- und Tiefbaufirma könnte ihre Betriebsabläufe auf dem vorhandenen Firmengelände aus Platzgründen nicht optimieren. Ihre Firmenzentrale müsste auf firmenfremden, noch nicht erschlossenen Gewerbegrundstücken abseits des Betriebsstandortes, in einem anderen Ortsteil oder einer anderen Stadt errichtet werden. Dies hätte erhebliche negative Auswirkungen auf den vorhandenen Betrieb. Mit dem Verzicht auf die FNP-Änderung würde außerdem die Möglichkeit der Verbesserung der bisherigen städtebaulichen Situation und ortsbildgerechten Abrundung des Stadtteils Erp in Richtung Norden und die Schaffung einer markanten Ortseingangssituation an dieser verkehrlich bedeutsamen Stelle entfallen.

## 6. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als Teil B dieser Begründung vor.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Erftstadt – Erp, Gewerbegebiet Erp Nord hat mit dieser Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07....2017 bis einschließlich 24.08....2017 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 16.03.2018

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag

*Seyfried*

(Seyfried, Leitung Umwelt- und Planungsamt)

gehört zur Verfügung

vom 27.03.2018

Az: 35.2.11-33-09118

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



*Seyfried*