

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Stadt Erftstadt
Erftstadt-Liblar, Dechant-Linden-Weg**

- BEGRÜNDUNG -

Stand: September 2018

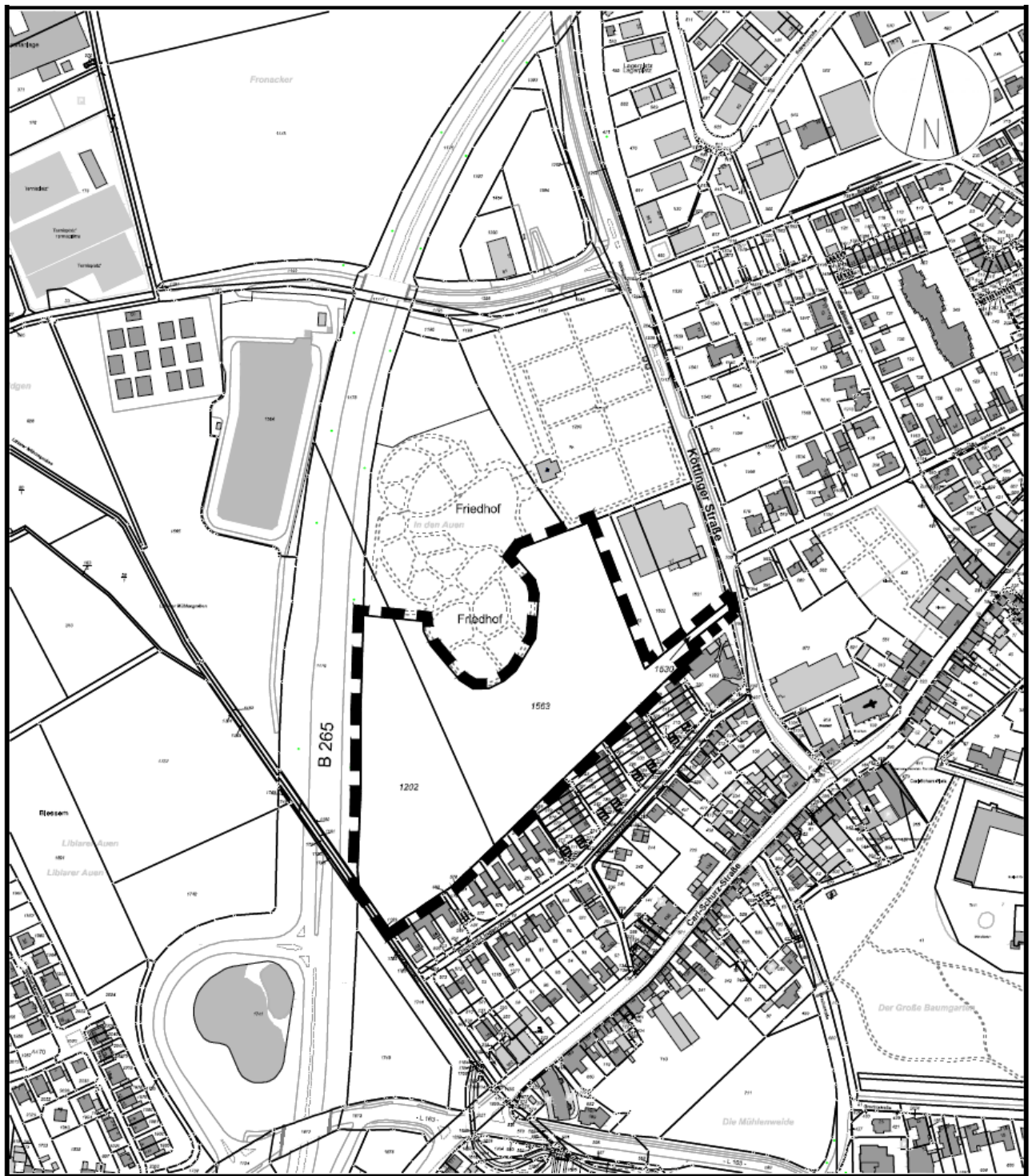
Inhalt

Teil A:

- 1. Ausgangslage und Planverfahren**
- 2. Planzielsetzungen**
- 3. Beschreibung des Änderungsbereiches**
- 4. Planungsvorgaben**
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan**
 - 4.2 Flächennutzungsplan**
 - 4.3 Landschaftsplan**
- 5. Begründung der Darstellungen**
- 6. Emissions- und Immissionskonflikte**
- 7. Planungsalternativen**
- 8. Umweltbericht**

Teil B: Umweltbericht (Anlage)

Übersichtsplan:



1. Ausgangslage und Planverfahren

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich der geplanten FNP-Änderung in Erftstadt-Liblar „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat am 30.08.2016 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), Erftstadt-Liblar, Dechant-Linden-Weg beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.04.2017 eine öffentliche Versammlung statt und der Vorentwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018.

2. Planungszielsetzungen

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erftstadt soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Wohnbaugebietes (Einfamilienhausgebiet und anteiligem öffentlich geförderter und preisgedämmter Wohnungsbau) auf einem städtischen Grundstück in Liblar an der Köttinger Straße nördlich vom Dechant-Linden-Weg geschaffen werden. Die Fläche des Änderungsbereichs wird aufgrund der Änderungen im Bestattungswesen, nicht mehr für die Erweiterung des Friedhofs benötigt und kann einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Planung basiert auf dem beschlossenen Wohnbauflächenkonzept der Stadt Erftstadt, das das Ziel verfolgt, in bestehenden Wohnsiedlungsbereichen Spielräume für Modernisierung und Ergänzungen zu eröffnen, als auch in schrittweiser und maßvoller Vorgehensweise weiteres Neubauland, welches aufgrund der derzeitigen Nachfrage in Erftstadt bzw. im Ballungsraum Köln/Bonn dringend erforderlich ist, zu schaffen. Insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich sollen aufgrund der jeweiligen Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Versorgung über die reine Bestandsentwicklung hinaus weitere Wachstumsbereiche abgebildet werden.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Liblar, südlich des Friedhofs Liblar. Im Norden wird das Plangebiet durch den Friedhof, im Osten durch den Parkplatz des REWE-Marktes, im Süden durch die Bebauung des südlich gelegenen Dechant-Linden-Weg und im Westen durch die B 265 begrenzt. Die genaue Lage ist dem Übersichtsplan (oben) und dem Änderungsentwurf zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,9 ha. Das Gebiet besteht aus einer Grünlandbrache, die im Osten und Norden mit Einzelbäumen bestanden ist. Am südöstlichen Rand befindet sich ein abgegrenztes Grundstück, das von mittelalten Bäumen umstanden ist. Der nordöstliche Bereich der Planänderung unterscheidet sich vom restlichen Plangebiet. Dort ist das Verbrachungsstadium des Grünlandes höher, dort stehen bereits mehr Gehölze auf der Wiese.

4. Planungsvorgaben

4.1. Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich der geplanten FNP-Änderung in Erftstadt-Liblar „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Die Lage des Änderungsbereiches ist im Auszug des Gebietsentwicklungsplans mit einem roten Punkt gekennzeichnet:



Die Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz liegt vor.

4.2. Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Änderungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar sowie für eine kleinere Teilfläche im Osten des Änderungsbereiches ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (gemäß der zurückliegenden 3. Änderung vom Flächennutzungsplan).

Die Darstellung der Grünfläche wird überwiegend überlagert durch die nachrichtliche Übernahme eines Landschaftsschutzgebietes.

Die räumliche Situation der vorhandenen Darstellungen ist im FNP-Änderungsplan als gesonderte Zeichnung neben dem Stand nach der Änderung abgebildet.

4.3. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplanes 5 "Erfttal Süd" des Rhein-Erft-Kreises innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Festsetzung 2.2-4 „Mittelerfttal zwischen dem Villewesthang bei Köttingen und der Einmündung der Swist südlich von Bliesheim“. Auf konkreten den Schutzzweck wird in Teil B – Umweltbericht – eingegangen.

Im Rahmen des Änderungserfahrens ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen, das bisher in den Änderungsbereich ragende Landschaftsschutzgebiet am nunmehr geplanten Siedlungsrand zu begrenzen und nur den Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Landschaftsschutzgebiet zu belassen.

5. Begründung der Darstellung

Aufgrund der Änderungen im Bestattungswesen, wird die Fläche des Änderungsbereichs nicht mehr für die Erweiterung des Friedhofs benötigt und kann einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dabei spielt die tendenziell abnehmende Zahl an klassischen Bestattungen in Gräbern durch die Zunahme an Urnengräbern eine wesentliche Rolle.

Dahingegen besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in Erftstadt, der auch durch die begonnene und zu einem großen Teil bereits vollzogene Aktivierung von Innenbereichsflächen (in Kraft getretene Bebauungspläne) nicht gedeckt werden kann, sondern nur zu einem begrenzten Anteil. Größere zusammenhängende Innenbereichsflächen stehen für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Stadtteil Liblar nicht zur Verfügung. Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Erftstadt. Eine schnelle Bereitstellung der zukünftigen Baugrundstücke kann somit vor allem an diesem Standort gewährleistet werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zudem der Zielsetzung eines Siedlungsschwerpunktes, bei dem es sich um den Stadtteil Liblar handelt, Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund und der Landschaftspflege Rechnung tragend, umfasst die Plangebietsänderung die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze und eine Grünverbindung in der nordöstlichen Plangebietshälfte.

6. Emissions- und Immissionskonflikte

Wie auch im Umweltbericht dargelegt, sind mit der Realisierung der im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erftstadt bzw. des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 182 geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter verbunden. Negative Auswirkungen sind weder für den angrenzenden Friedhof noch für die südlich liegende Wohnbebauung zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Köttinger Straße an der das Wohngebiet verkehrlich angebunden wird, wurde untersucht und bestätigt. Die durch die im Westen das Plangebiet tangierende B 265 und den im Osten angrenzenden REWE – Markt mit Parkplatz bestehenden Lärmimmissionen wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht und können durch aktive (Lärmschutzwall oder -wand) und passive Maßnahmen (Stellung der Gebäude, architektonische Selbsthilfe) im Bebauungsplan entsprechend reduziert werden.

7. Planungsalternativen

Eine Alternativenplanung auf die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre der Verzicht auf den Tausch der Darstellungen. Mit dem Verzicht auf diese FNP-Änderung würde die Möglichkeit entfallen, im Siedlungsschwerpunkt in einer städtebaulich günstigen Situation eine weitere Nachverdichtung mit Wohnbaulandflächen zu erzielen, der aufgrund der derzeitigen Nachfrage in Erftstadt bzw. im Ballungsraum Köln/Bonn dringend erforderlich ist.

Alternativen an anderen Standorten wurden durch ein stadtweites Wohnbauflächenkonzept (beschlossen Dez. 2016) geprüft. Mit diesem Strategiepapier wurden Perspektiven für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung Erftstadts aufgezeigt. Es verfolgte sowohl das Ziel, in bestehenden Wohnsiedlungsbereichen Spielräume für Modernisierung und Ergänzungen zu eröffnen, als auch in schrittweiser und maßvoller Vorgehensweise weiteres Neubauland zu schaffen. Insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich sollen aufgrund der jeweiligen Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Versorgung über die reine Bestandsentwicklung hinaus weitere Wachstumsbereiche abgebildet werden.

In Erftstadt-Liblar wurden in den letzten Jahren zahlreiche Innenbereichsflächen für die Erweiterung von Wohnbauland aktiviert. Flächen in und um Liblar, die in der Größenordnung dem Geltungsbereich der hier vorliegenden Planung entsprechen, gibt es noch am südlichen Ortsrand von Liblar. Auch hier ist eine Entwicklung vorgesehen. Zur Stärkung der Carl-Schurz-Straße ist aber besonders die Entwicklung des aktuellen Plangebietes geeignet.

Eine schnelle Bereitstellung der zukünftigen Baugrundstücke ist somit gewährleistet.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als **Teil B** dieser Begründung vor.

Erftstadt, den 04.10.18

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

S. Seyfried
(Seyfried)

(Leitung Umwelt- und Planungsamt)

gehört zur Verfügung

vom 09.10.2018

42: 35.2.11 - 33 - 581/18

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



[Handwritten signature]