

Zusammenfassende Erklärung

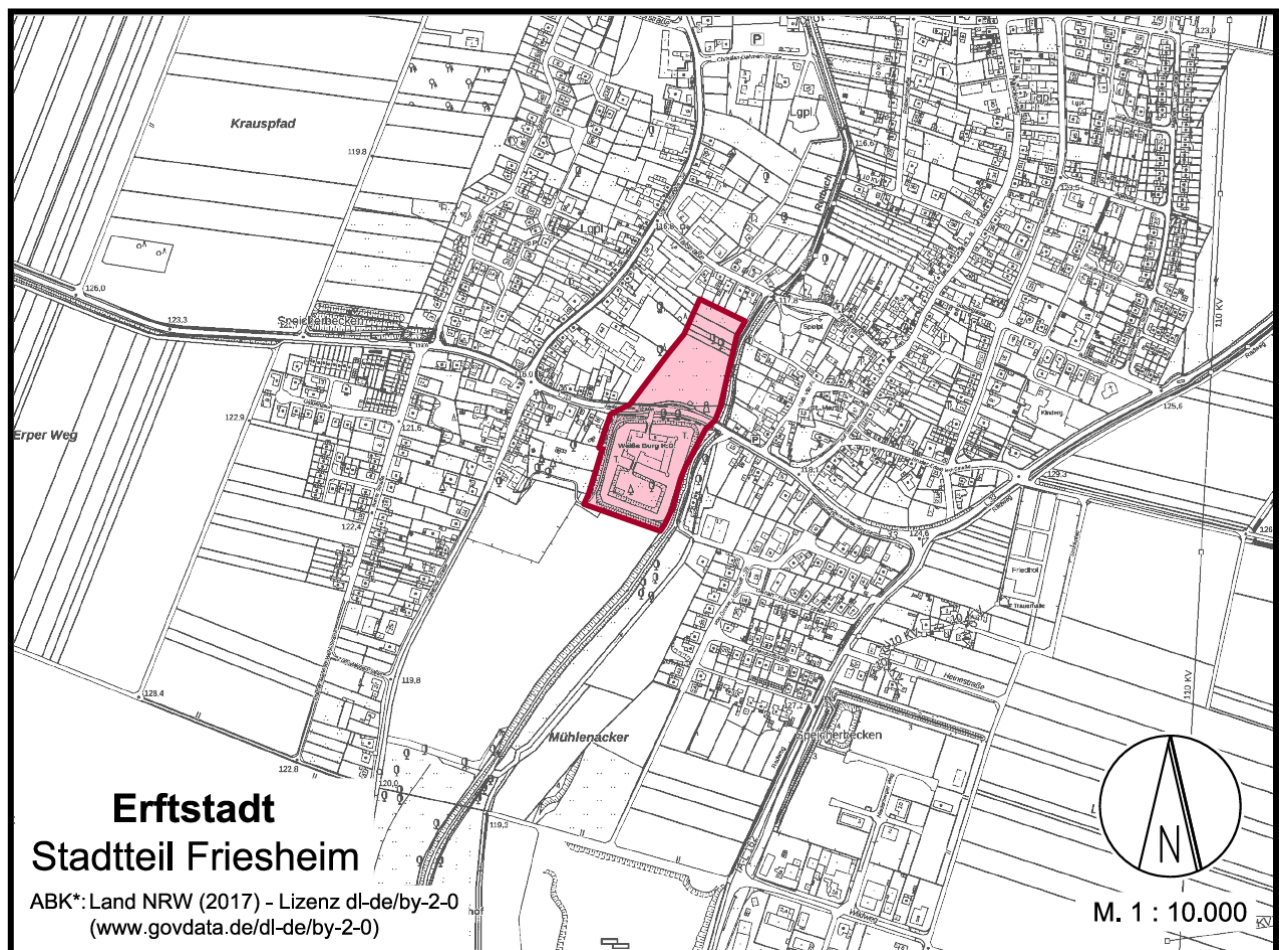
Flächennutzungsplanänderung Nr. 21

Erftstadt-Friesheim

Weilerswister Straße

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 21, E-Friesheim, Weilerswister Straße



Inhalt:

1. Verfahrensablauf
2. Planzielsetzung
3. Prüfung der Planungs- bzw. Standortalternativen
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung vom 20.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 21. Änderung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 16.02.2017 bis 24.03.2017 sowie die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB vom 30.03.2017 bis 21.04.2017 durchgeführt. Zusätzlich wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Versammlung am 06.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung vom 26.09.2017 den Beschluss über die Offenlage gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2017 bis einschließlich 21.12.2017.

Der Beschluss über den südlichen Teilbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 04.07.2018 gefasst. Die Bekanntmachung gemäß § 6 BauGB erfolgte am 17.12.2018.

2. Planungszielsetzung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbebauung geschaffen werden, die der Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Ortsteil Friesheim, der städtebaulichen Innenverdichtung und der Bestandssicherung des denkmalgeschützten Ortsbildprägenden Kulturgut Rechnung trägt. Die Planungsziele sind im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes primär der Erhalt des bisherigen Ortsbildes mit Planungen, die der Siedlung einen geschlossenen, dorfähnlichen Charakter geben und die Berücksichtigung aller Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Denkmalschutzes.

Aufgrund der Innenbereichslage, der angrenzenden attraktiven Landschaft, der Nähe zur „Weißen Burg“ und der guten Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle auf der Weilerswister Straße ist die Entwicklung einer Bebauung und die Nachverdichtung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

3. Prüfung der Planungs- und Standortalternativen

Das Strategiepapier „Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt“, das im Dezember 2016 vom Rat beschlossen wurde sieht für die nördliche Fläche an der Weilerswister Straße, als eine der letzten freien innerörtlichen Flächen in Erftstadt-Friesheim ein Innenverdichtungspotenzial vor. Ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs liegt nach dem o.g. Konzept im Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Alternativflächen wurden umfassend geprüft und aufgrund städtebaulicher und/oder umweltrelevanter Belange oder mangelnder Umsetzungsmöglichkeiten als weniger gut geeignet bewertet. Die Möglichkeiten

vorhandene Baulücken im Innenbereich durch die Erschließung neuer Baugebiete werden damit ausgeschöpft. Für den im Ortsteil Friesheim zentral gelegenen Planbereich besteht zudem konkretes Interesse eines Vorhabenträgers, die denkmalgeschützte Weiße Burg für Wohnraum zu sanieren und die Flächen in direkter Lage zur Weißen Burg in Anlehnung an vorhandene Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Somit ermöglicht die Planung die Deckung sowohl den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung in angepasster und moderater Weise als auch Sicherung der denkmalgerechte Sanierung der „Weißen Burg“ als schützenswertes und ortsprägendes Kulturgut. Mit einer Nullvariante bzw. dem Verzicht auf die FNP-Änderung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Herrn Fehr (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung) erstellt. Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt. Durch den Flächennutzungsplan sind die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Mensch“ und „Schutzgebiete“ betroffen. Die Beschreibung der Planung und ihre Auswirkungen lassen jedoch erkennen, dass unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass die Flächennutzungsplanänderung mit ihren Darstellungen unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen verträglich im Sinne des Artenschutzes ist.

Aufgrund des Potentials des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten war eine vertiefende Untersuchung dieser Tiergruppen angezeigt. Das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung führte daher zwischen April und Juli 2017 faunistische Untersuchungen im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld durch. Die Erfassung der Brutvögel (inkl. Eulen und Spechte) erfolgte an 8 Terminen, die der Fledermäuse (mit Hilfe von Detektor- und Batcorderuntersuchungen) an 6 Abenden und die der Amphibien während aller Begehungstermine zur Erfassung der Vögel und Fledermäuse. Aktuell wurden 48 Vogelarten und 3 Fledermausarten erfasst. Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten werden ausgeschlossen. Es gibt aber Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch. Von den 48 aktuell erfassten Vogelarten gelten 8 als planungsrelevant in NRW. Von diesen kommt derzeit keine Art als Brutvogel vor. Ehemals brütete die Rauchschnäbel an den Betriebsgebäuden an der Burg. Diese sind mittlerweile aber

verschlossen. Durch die Daten von Frau S. Bergheim (NABU Erftstadt) wurde ein ehemaliges Brutverkommen der Nachtigall (bis 2016) im Umfeld der Weißen Burg belegt. Zum Schutz der Vögel ist eine Bauzeitenregelung notwendig, insbesondere im Hinblick auf den Zeitpunkt der Gehölzentnahme. Als bestandsstützende Maßnahme wird die Einbringung von Nisthilfen für Schleiereule und Steinkauz empfohlen. Darüber hinausgehende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Von den 3 Fledermausarten kommen Zwerg- und Wasserfledermaus in großer Anzahl vor. Rauhaufledermäuse sind deutlich seltener anzutreffen. Der Burggraben der Weißen Burg muss deshalb als wichtiges Nahrungshabitat innerhalb der Dorfstruktur von Friesheim angesehen werden. Die Bestandsgebäude beherbergen nach derzeitigem Stand keine Wochenstube der Zwergfledermaus. Hier sind aber zumindest Einzelquartiere von Männchen wahrscheinlich. Die Türme im Westteil könnten Wasserfledermäusen als Winterquartier dienen. Darüber hinaus wurde ein Hangfraßplatz dokumentiert. Dies sollte bei den künftigen Umbauarbeiten an und in der Burg mittels fachgutachterlicher Begleitung berücksichtigt werden. Quartiere von Wasserfledermäusen in den Altgehölzen um die Burg herum konnten nicht ausfindig gemacht werden, könnten sich künftig aber durchaus entwickeln. Daher ist vor jeglicher Gehölzentnahme eine gutachterliche Untersuchung der Gehölze durch einen Biologen durchzuführen. Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten gibt es nicht. Zur Vermeidung von Tötungen juveniler Amphibien ist insbesondere zwischen Mai und Juli auf massenhaft wandernde Tiere Rücksicht zu nehmen, v.a. im Zusammenhang mit einer möglichen Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden).

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch) vorgetragenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden wie folgt aufgenommen und gewertet:

In der Öffentlichen Versammlung sowie im Zuge der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurden Fragen und Anregungen sowie Bedenken vorgetragen, die im Wesentlichen

- Überschwemmungsgebiet
- Entfernen von Rückhalteräume bei Starkregenereignissen
- Wegfall der Freifläche als Zugang zum Rotbach
- denkmalrechtlicher Umgebungsschutz (Konkurrenzdruck zur weißen Burg)
- Verkehr (Aufkommen, Verkehrsführung)
- Stellplatzaufkommen auf der Weilerswister Straße

betreffen.

Bei den vorgetragenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen handelt es sich weitestgehend um Anregungen, die nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind, sondern im parallel befindlichen Bebauungsplanverfahren sowie im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

Die von den Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden soweit Flächennutzungsplanrelevant berücksichtigt und wie folgt entsprochen:

- Geologischer Dienst NRW (Hinweis zum geplanten Trinkwasserschutzgebiet E.-Dirmerzheim)

Folgende Behörden haben Anregungen vorgetragen, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind:

Erftverband: Auf Grundlage des jetzigen Kenntnisstandes ist eine Überschwemmung der Fläche bei einem 100-jährlichen Hochwasser nicht auszuschließen. In der Planung sind daher geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die neue Bebauung vor Hochwasserschäden zu schützen. Ein im FNP bereits vorgesehener Schutzstreifen von 20 m im Uferbereich des Rotbachs kann in Form eines Damms als erforderlicher Hochwasserschutz errichtet werden. Zuständigkeitshalber wird dieser allerdings nicht vom Erftverband betrieben.

Rhein-Erft-Kreis: Artenschutzrechtliche Prüfung nach Bundesnaturschutzgesetz. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen. Für die Realisierung des Bebauungsplans muss in den alten Gebäudebestand eingegriffen werden. Beeinträchtigungen des Biotopsystems aus Burg, Gehölzbestand, Uferbereiche, Burggraben und Randbereiche des Rotbachs können mit der Realisierung des Bebauungsplans verbunden sein.

LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland: Auf der Fläche nördlich der Burg ist eine Überbauung des Bodendenkmals BM 056, Grabenanlage, prinzipiell wenn sichergestellt wird, dass keine oder nur minimale Eingriffe in das Bodendenkmal erfolgen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Euskirchen: wird ein erhöhter Fußgängerquerungsbedarf erzeugt, der durch entsprechende barrierefreie Einbauten im Fahrbahnbereich der L 33 hergestellt werden sollte. Für die Anbindungen des Plangebietes an die L 33 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Erftstadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, erforderlich.

Verbandswasserwerk GmbH (Hinweis zur Verlegung einer Wasserleitung DN 100 für die innere Erschließung)

Den nachfolgenden vorgetragenen Bedenken der Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) wurde hingegen nicht entsprochen:

LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland: Auf die Bebauung der Garteninsel und ihre neue Erschließung ist ersatzlos zu verzichten. Die Untere Denkmalbehörde bezweifelt auf Grund von Gutachten allerdings, dass es sich hier um einen denkmalwerten Zier- oder Nutzgarten handelt, da sich dieser augenscheinlich nicht in seiner Substanz erhalten hat. Zudem verweist eine Bodenplatte auf eine zwischenzeitliche Bebauung der Insel im südwestlichen Teilbereich.

Zweckverband Naturpark Rheinland: Die Gefahr von Überschwemmungen bspw. durch Starkregenereignisse, wie sie auch in anderen Stellungnahmen geschildert wurden, werden durch die voranschreitende Versiegelung verstärkt. Der Erftverband sowie die Abteilung Wasserwirtschaft des Rhein-Erft-Kreises sehen die geplante Bebauung aus wasserrechtlicher Sicht allerdings als zulässig, da kein Überschwemmungsgebiet vorliegt und ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten wird.