



Umweltbericht

17. Änderung Flächennutzungsplan
Erftstadt-Konradsheim
Jahnshof

Stand: 29.05.2020

Inhalt

1	Umweltbericht	1
1.1	Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung	1
1.2	Planungsrechtliche Einbindung	1
1.2.1	Regionalplan	1
1.2.2	Flächennutzungsplan	2
1.2.3	Landschaftsplan	2
1.3	Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung	2
1.3.1	Schutzgut Mensch	2
1.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	3
1.3.3	Schutzgut Boden	4
1.3.4	Schutzgut Fläche	4
1.3.5	Schutzgut Wasser	5
1.3.6	Schutzgut Luft und Klima	6
1.3.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	6
1.3.8	Erholung	7
1.3.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	7
1.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	7
1.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	8
1.5.1	Bei Durchführung	8
1.5.2	Bei Nullvariante	8
1.5.3	Bei Alternativplanung	8
1.6	Grundlagen	9
1.7	Monitoring	10
1.8	Kosten	10
1.9	Zusammenfassung	10

1 Umweltbericht

1.1 Beschreibung des Änderungsbereiches und Ziel und Zweck der Änderung

Mit der 17. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Frenzenstraße geschaffen werden. In diesem Mischgebiet sollen neben der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes, kleinflächiger Einzelhandel zur örtlichen Bedarfsdeckung und ein Hotel realisiert werden. Das Vorhaben wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 159.1 konkretisiert. Diese 1. Änderung wird im Parallelverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan realisiert.

Aufgrund des bereits durch die Frenzenstraße erschlossenen Geländes, der angrenzenden attraktiven Landschaft, der Nähe zur Burg Konradsheim und der Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle auf der Frenzenstraße ist die Entwicklung und Neustrukturierung, dieser ca. 1,0 ha großen Siedlungsfläche, an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

1.2 Planungsrechtliche Einbindung

1.2.1 Regionalplan

Der Änderungsbereich (siehe Abbildung 2 der Begründung) ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert von den Freiraumfunktionen,

- Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie
- Bereich für den Schutz des Grundwassers und Gewässerschutz (BGG)

dargestellt.

Diese Darstellung wurde über den gesamten Siedlungsbereich der Ortslage Konradsheim gelegt, da die Ortslage Konradsheim unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsschwelle liegt. In der regionalplanerischen Kategorisierung wird Konradsheim als Ortschaft mit "einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern" geführt, auf deren Darstellung als Siedlungsbereich im Regionalplan verzichtet wird. Hier wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung der Ortschaft eine besondere Auseinandersetzung mit den Planungszielen an diesem Standort erforderlich.

Östlich des Änderungsgebietes befindet sich die zweckgebundene Nutzung Pflegezentrum (PF) die durch ein Plansymbol, ohne direkte Verortung, dargestellt wird. Die Nutzungen des Pflegezentrum (PF) wird durch die 17. Flächennutzungsplanänderung nicht beeinflusst. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159.1 soll die Nutzung entweder über Festsetzungen im Bebauungsplan oder über Regelungen im städtebaulichen Vertrag beziehungsweise im Erschließungsvertrag gesichert werden.

Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich. Die Regionalplanungsbehörde wird in die Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan eingebunden.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für den Bereich Ecke Frenzenstraße (L162) / Am Golfplatz (K 44) in einer Tiefe von ca. 30,00 m Dorfgebiet dar. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wurden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum für den südlichen Bereich der bebaubaren Flächen des Änderungsgebietes dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Dorfgebietsfläche und die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum in gemischte Bauflächen geändert werden.

Im Bereich der 17. Flächennutzungsplanänderung ist als zukünftige Darstellung ein Mischgebiet vorgesehen (siehe Abbildungen 3 bis 5 der Begründung).

1.2.3 Landschaftsplan

Bis auf einen kleinen Teilbereich im Norden liegt der Änderungsbereich im Siedlungsbereich. Der Teilbereich im Norden liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 5 "Erfttal Süd" des Rhein - Erft - Kreises und damit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2 - 5 "Rotbach-Mühlenbach bei Konradsheim". Entwicklungsziel ist u.a. die Aufwertung und Sicherung der Vernetzungsstruktur als Rückzugslebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt in diesen Gebieten. In diesem Sinne sind insbesondere entlang des Rotbaches lineare Grünstrukturen für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen. Diese Darstellung widerspricht der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der für diesen Teilbereich ein Dorfgebiet darstellt.

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung ist die Landschaftsschutzgebietsgrenze vom Lechenicher Mühlengraben nach Osten auf die Nutzungsartengrenze der Sondergebietsfestsetzung verschoben worden. Dabei blieb die ca. 500 m² große Fläche des Landschaftsschutzgebietes weiterhin bestehen. Diese Fläche wird mit der 17. Flächennutzungsplanänderung überplant und als Mischgebiet dargestellt. Um die Grünstrukturen entlang des Mühlenbaches weiterhin zu sichern werden ca. 300 m² Grünflächen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159.1 als Grünfläche festgesetzt.

Die im FNP nachrichtlich übernommene wegfallende Grenze des Landschaftsschutzgebietes östlich des Änderungsbereiches ist nicht gänzlich entfallen sondern verläuft aktuell 30m weiter östlich.

1.3 Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

1.3.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar zu den Straßen Frenzenstraße (L 162) und Am Golfplatz (K 44). Bei Durchführung des Vorhabens würde das Wohnangebot innerhalb Konradsheim um 40 Wohneinheiten erweitert werden und ein Hotel entstehen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird eine geringe Verkehrssteigerung mit einhergehenden Lärmimmissionen erwartet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erfüllen und damit die Einhaltung der Lärmrichtwerte für Mischgebiete (MI) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Es wird damit gerechnet, dass bis zum Prognosehorizont 2030 die Westtangente sowie die Westumgehung in Erftstadt fertig gestellt sein werden. In diesem Zusammenhang wird die K 44 am Knotenpunkt Frenzenstraße (L 162) / Am Golfplatz (K 44) in westliche Richtung verlängert. Die verkehrliche Bedeutung des gesamten Knotenpunkts Frenzenstraße (L 162) / Am Golfplatz (K 44) wird in diesem Zusammenhang steigen. In Vorleistung hierzu soll der Knotenpunkt Frenzenstraße (L 162) / Am Golfplatz (K 44) zeitnah realisiert werden. Vorplanungen hierzu werden in der parallel stattfindenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Dies würde die Abwicklung eines erhöhten Verkehrsaufkommens positiv unterstützen.

1.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet nach Natura 2000, noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG.

Im Änderungsgebiet befinden sich laut Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW keine nach § 62 LG NW schutzwürdigen Biotope.

Der Teilbereich im Norden liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 5 "Erfttal Süd" des Rhein - Erft - Kreises und damit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2 - 5 "Rotbach-Mühlenbach bei Konradsheim". Entwicklungsziel ist u.a. die Aufwertung und Sicherung der Vernetzungsstruktur als Rückzugslebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt in diesen Gebieten. In diesem Sinne sind insbesondere entlang des Rotbachs lineare Grünstrukturen für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen.

Im nahezu gesamten Änderungsbereich befinden sich versiegelte Flächen. Im Bereich angrenzend zur Frenzenstraße (L 162) sowie Ecke Am Golfplatz (K 44) befinden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude, in zweiter Reihe zu diesen befindet sich der alte Speicher. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 159.1 wurde durch das Büro Smeets + Damaschek, Stand 2010, ein Artenschutzbeitrag nach § 44 BNatSchG erarbeitet. In den Gebäuden des Untersuchungsgebietes wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten sowie weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten festgestellt. Die große ungenutzte Lagerhalle am Lechenicher Mühlengraben wird zwar aufgrund von Spuren regelmäßig von der Schleiereule aufgesucht, ein Nistplatz ist jedoch nicht festzustellen. Der Änderungsbereich wird von dieser Eulenart sowie von weiteren Vogelarten zu Jagd Zwecken aufgesucht. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab die Untere Umweltbehörde folgende Stellungnahme ab:

Der Großteil des Gebäudebestandes und die Freiflächen wurden seit 2010 nicht mehr genutzt. In den letzten Jahren wurde im Gebäudebestand die größte bekannte Mehlschwalbenkolonie Erftstadts beobachtet. Weiterhin sind Eulen- und Fledermausarten in den seit Jahren leerstehenden Gebäuden zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes ist eine größere Graureiherkolonie bekannt. Zu prüfen ist, ob diese durch langandauernde Abriss- und Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnte.

Der Artenschutzbeitrag wurde daraufhin vom Büro Smeets + Damaschek überarbeitet. Da sie in diesem Artenschutzbeitrag, Stand 22.08.2019, zu dem Schluss kommen, dass für mehrere Fledermausarten, die Schleiereule, die Mehlschwalben und den Turmfalken Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, müssen auf Bebauungsplanebene im Rahmen des Artenschutzbeitrages CEF-Maßnahmen festgesetzt und vor Beginn der Abrissarbeiten umgesetzt werden.

1.3.3 Schutzgut Boden

Beansprucht werden ca. 1,0 ha Siedlungsfläche. Hierbei kommt es zu einem Verlust von ca. 1.500 m² nicht versiegelten Boden. Der Verlust von Bodenfunktion betrifft aus naturschutzfachlicher Sicht allgemeine und keine hochwertigen Funktionen denn der gesamte Boden im Änderungsbereich ist bereits anthropogen überprägt.

Schadstoffeinträge in den Boden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes führen, werden aufgrund der geplanten Nutzung und der bestehenden Vorbelastung nicht erwartet. Die Böden im Änderungsbereich besitzen zusätzlich ein hohes Vermögen, Schadstoffe zu filtern, zu puffern und umzuwandeln.

Ausweislich der Untersuchungsergebnisse aus dem Baugrund- und Altlastengutachten und Entwässerungskonzept vom Büro Tillmanns & Partner, Stand 2010, ist keine Gefährdung von Schutzgütern über die beiden relevanten Wirkungspfade Boden / Mensch und Boden / Grundwasser zu erwarten.

1.3.4 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Ortslage Konradsheim, südlich der Burg Konradsheim. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Straße Am Golfplatz (K 44), im Süden durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten bildet der Mühlenbach die Grenze des Änderungsbereiches und im Westen die Frenzenstraße (L 162). Die genaue Lage ist dem Änderungsentwurf zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Der Änderungsbereich ist bis auf eine Grünfläche von ca. 0,1 ha im Norden, auf der Einzelbäume vorhanden sind, überwiegend durch die ehemaligen Hof- und Wirtschaftsflächen des Jahnshofes bebaut. In dem bebauten Bereich befinden sich ca. 500 m² „Freiflächen“.

Im Zuge der angrenzenden 7. Flächennutzungsplanänderung blieb eine kleinteilige Grünstruktur zwischen dem unmittelbar zur Straße Am Golfplatz (K 44) angrenzenden Sondergebiet und dem heutigen Dorfgebiet in der Planzeichnung erhalten. Diese wird im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung beplant, da die vorgesehene Schutzfunktion entfallen ist. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine relevanten Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten.

Aufgrund des bereits durch die Frenzenstraße erschlossenen Geländes, der angrenzenden attraktiven Landschaft, der Nähe zur Burg Konradsheim und der Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle auf der Frenzenstraße ist die Entwicklung und Neustrukturierung, dieser ca. 1,0 ha großen Siedlungsfläche, an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Alternativflächen wurden schon im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend geprüft und aufgrund städtebaulicher und / oder umweltrelevanter Belange oder mangelnder Umsetzungsmöglichkeiten als weniger gut geeignet bewertet. Die Möglichkeiten vorhandene Siedlungsflächen durch Umplanung beziehungsweise Überplanung wieder einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen wird mit der 17. Flächennutzungsplanänderung ermöglicht.

Das Gelände des Jahnshofes am nördlichen Siedlungsrand von Konradsheim liegt zwar nicht im allgemeinen Siedlungsbereich, bietet sich aber aufgrund der Nähe (1500 m) zum Ortszentrum des Siedlungsbereiches Lechenich (Siedlungsschwerpunkt) und seiner zentralen Lage im Stadtgebiet Erftstadt als geeigneter Standort an.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III A „Erftstadt-Dirmerzheim“ (5106-03). Infolge der Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau ist das obere Grundwasserstockwerk sowie der obere Teil des zweiten Grundwasserstockwerks weitgehend entleert. Die Grundwasserentnahme erfolgt aus 330 – 370 m tiefen Brunnen. Eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffimmissionen ist aufgrund der Deckschichten und der Filterwirkung der Kiese und Sande gering.

Aufgrund der bergbaulichen Überprägung sind die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich nur von nachrangiger Bedeutung. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung liegen landschaftsraumtypische und keine vom üblichen Maß abweichenden Verhältnisse vor.

Gravierende Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung und Ableitung werden ausgeschlossen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Sollte wider Erwarten Grundwasser beim Herstellen von Baugruben freigelegt werden, ist dies gemäß § 49 WHG unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, um erforderliche Maßnahmen abstimmen zu können. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutz der Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine wasserführenden Oberflächengewässer. Im Osten durchzieht der Lechenicher Mühlengraben den Änderungsbereich von Nord nach Süd. Er ist in Teilen in einem Betonbecken gefasst. Der Lechenicher Mühlengraben kann historisch bedingt Belastungen durch Schwermetalle aufweisen.

Die Umsetzung der Planung führt voraussichtlich nicht zu Auswirkungen auf die Oberflächengewässer. Das Ufer des Lechenicher Mühlengrabens ist für die natürliche Vegetationsentwicklung von Nutzungen freizuhalten. Bis zu einem Abstand von 5 m von der vorhandenen Uferlinie sind nur vereinzelt Gehölze oder Gehölzgruppen zulässig.

Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt im historischen und teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rotbachs, die Auflagen für Überschwemmungsgebiete sind vollumfänglich einzuhalten.

Nach aktuellen Prognosen wird bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) des Rotbachs eine Überschwemmung auftreten. Die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises weist darauf hin, dass bei einem Extremereignis eine Überflutung des Änderungsbereiches durch den Rotbach zu befürchten ist und daher nach § 78b WHG eine angemessene und der jeweiligen Risikolage angepasste Maßnahmen der Hochwasservorsorge vorzusehen ist.

Entwässerung

Der Änderungsbereich ist bebaut und liegt direkt an den abwassertechnisch erschlossenen Straßen Frenzenstraße (L 162) / Am Golfplatz (K 44). Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung im Änderungsbereich ist im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren geplant, dass anfallende Schmutzwasser in den bestehenden Transportsammler an der K 44 abzuleiten. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der geplanten

Wasserschutzzone kann nur unbelastetes oder schwach belastetes Niederschlagswasser vorzugsweise über Flächen-, Mulden- oder Muldenrigolenversickerung abgeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll östlich des Änderungsbereiches mittels geeigneter Anlagen dem Wasserkreislauf ortsnahe wieder zugeführt werden. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut ist auf Ebene der Bebauungsplanung vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser weitgehend zu versickern.

1.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden oder zu verabschiedenden Luftreinhalteplans.

Großklimatisch fällt der Raum in den Einflussbereich des binnenländisch abgewandelten maritimen Klimas mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 600 – 650 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,5 – 10 °C. Infolge der Leelage zur Eifel herrscht ein relativ trocken-warmes Klima. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

In der Gesamtbetrachtung fällt dem Änderungsbereich aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete Bedeutung für lokale lufthygienische und klimatische Ausgleichfunktionen zu.

Das Vorhaben im Änderungsbereich führt in geringem Maße zum Verlust klimawirksamer Freiflächen und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt. Des Weiteren sind Gründächer als Kompensationsmaßnahme innerhalb des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Weiterreichende Auswirkungen, etwa aufgrund der Unterbrechung von Kaltluftströmen oder in Gestalt von Veränderungen in angrenzenden Flächen mit klimatischen Sonderstandorten für die Vegetation sind, da diese nicht vorliegen, auszuschließen.

Es sind keine Auswirkungen auf den Klimawandel durch das Planvorhaben zu erwarten.

1.3.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Der Landschaftsraum, in dem sich der Änderungsbereich befindet, ist überwiegend dörflich und durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Ortsteil Konradsheim mit seinen gemischten Bauflächen befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Zahlreiche Verkehrswege durchziehen den Landschaftsraum. Intensive landwirtschaftliche Nutzung dominieren in den angrenzenden Bereichen. Unmittelbar nördlich der Straße Am Golfplatz (K 44) schließt sich der Golfplatz Burg Konradsheim an. Hier befindet sich auch die Burg selbst. Dieser Bereich wird gekennzeichnet durch einen umfangreichen Gehölzbestand, teils Altholz. Entlang der Straße am Goldplatz (K 44) und auch entlang des Rotbaches existiert derzeit kein Radweg, eine Wegeverbindung ist aber aus städtebaulicher und verkehrssicherheitstechnischen Aspekten geplant. Der Änderungsbereich selbst wird durch die Hofanlage „Jahnshof“ bestimmt. Landschaftsbelebende Elemente in Gestalt von strukturierenden Gehölzbeständen befinden sich nicht im Änderungsbereich. Der Änderungsbereich steht für die Erholung nicht zur Verfügung, da dieser fast vollständig bebaut bzw. nicht zugänglich ist. Störende Verkehrsemissionen werden durch den Verkehr der Landesstraße L 162 (Frenzenstraße) und der K 44 (Am Golfplatz) verursacht.

Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus dem geplanten Nutzungswandel. Dieser wirkt innerhalb der beanspruchten Flächen, ist aber auch im Umfeld wahrnehmbar.

Die Veränderungen des Landschaftsraumes sind bereits im Vorfeld durch bestehende Störwirkungen (bestehendes Wohngebiet, Straßenverkehr, landwirtschaftliche Nutzung) deutlich durch den Menschen beeinflusst. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht festzustellen, da die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes im Umfeld nachhaltig nicht beeinflusst wird.

Zur Minderung der Auswirkungen auf die Landschaft wird ein Großteil der Landschaftsbildelemente auf Ebene des Bebauungsplanes zum Erhalt festgehalten. Des Weiteren werden zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf die Landschaft bzw. zur Bereicherung der Landschaft auf Ebene des Bebauungsplanes grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese dienen der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein und tragen zu einer Strukturierung der Landschaft bei.

1.3.8 Erholung

Als Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion sind die wohnungsnahen Freiräume in Siedlungsrandlage aufzuführen. Insbesondere die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche östlich und südlich des Änderungsbereiches sowie der Golfplatz um die Burg Konradsheim, dienen als siedlungsnaher Erholungsraum.

Die Erholungseignung des angrenzenden Landschaftsraumes wird durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt, da der Änderungsbereich selbst derzeit nicht zugänglich ist. Die Landschaft in der Umgebung des Änderungsbereiches wird in starkem Maße durch den Siedlungsrandbereich mit Hofanlage, das Grünland und in den Randbereichen durch säumende Gehölzstrukturen bestimmt.

1.3.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine eingetragenen Bodendenkmäler bekannt. Durch archäologische Funde, während der bodengutachterlichen Untersuchung, können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zwischen dem Lechenicher Mühlengraben und dem Rotbach wurden Hochflutlehme beider Gewässer nachgewiesen. Archäologische Befunderhaltung könnte im Bereich der Hochflutablagerungen gegeben sein. Dies wird durch eine Sachverhaltsermittlung vor Baubeginn festgestellt.

In einer Fassadennische des Wirtschaftsgebäudes Jahnshof ist ein Kruzifix eingelassen. Das Kruzifix wurde 1996 als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Erftstadt aufgenommen. Es wird auf das Jahr 1800 datiert und als bedeutend für die Geschichte der Menschen, erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen sowie volkskundlichen Gründen eingestuft. Erst nach Abschluss der Sachverhaltsermittlung kann die historische Bedeutung des Änderungsbereiches eingestuft werden. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden gemäß DSchG angemessen berücksichtigt.

Auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erwartet.

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit den Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung sind. In dem hier anstehen-

den Änderungsbereich liegt nach der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter nach den Vorgaben des BauGB eine gegenseitige Beeinflussung von geringem Ausmaß vor. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden unter den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren bereits detailliert ausgeführt. Eine weitergehende Betrachtung ist daher im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

1.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.5.1 Bei Durchführung

Mit der 17. Änderung der Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Frenzenstraße geschaffen werden. In diesem Mischgebiet sollen neben der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes, kleinflächiger Einzelhandelsbedarf und ein Hotel realisiert werden. Das Vorhaben wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 159.1 konkretisiert. Diese 1. Änderung wird im Parallelverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan realisiert.

Aufgrund des bereits durch die Frenzenstraße erschlossenen Geländes, der angrenzenden attraktiven Landschaft, der Nähe zur Burg Konradsheim und der Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle auf der Frenzenstraße ist die Entwicklung und Neustrukturierung, dieser ca. 1,0 ha großen Siedlungsfläche, an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

1.5.2 Bei Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der 17. Flächennutzungsplanänderung blieben die Flächen im Bereich Ecke Frenzenstraße / Am Golfplatz in einer Tiefe von ca. 30,00 m als Dorfgebiet bestehen.

Die Bestandsgebäude sind an dieser Stelle in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Um eine zukünftige Verkehrsgefährdung an der Ecke Frenzenstraße / Am Golfplatz zu verhindern müssten diese in naher Zukunft aufwendig saniert oder abgerissen werden.

1.5.3 Bei Alternativplanung

Ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs liegt vor, wenn bestehende Siedlungsflächen den Vorrang vor der Außenentwicklung bekommen. Alternativflächen wurden schon im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend geprüft und aufgrund städtebaulicher und / oder umweltrelevanter Belange oder mangelnder Umsetzungsmöglichkeiten als weniger gut geeignet bewertet. Die Möglichkeiten vorhandene Siedlungsflächen durch Umplanung beziehungsweise Überplanung wieder einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen wird mit der 17. Flächennutzungsplanänderung ermöglicht.

Das Gelände des Jahnshofes am nördlichen Siedlungsrand von Konradsheim liegt zwar nicht im allgemeinen Siedlungsbereich, bietet sich aber aufgrund der Nähe (1500 m) zum Ortszentrum des Siedlungsbereiches Lechenich (Siedlungsschwerpunkt) und seiner zentralen Lage im Stadtgebiet Erftstadt als geeigneter Standort an.

Darüber hinaus hat der Änderungsbereich noch folgende Vorteile:

- das bestehende Straßenverkehrsnetz Am Golfplatz (K 44) / Frenzenstraße (L 162) mit Anschluss an das überörtliche Individualverkehrsnetz kann genutzt werden. Im

Hinblick auf eine umweltgerechte Verkehrsplanung bestehen keine weiteren Ausbaubedarfe,

- die gute Anbindung an das Marienhospital Erftstadt - Frauenthal (Entfernung ca. 3 km),
- der nahe gelegenen Stadtteile Gymnich (Entfernung ca. 3 km),
- der Liblarer - Bahnhof (Entfernung ca. 4 km)
- das bestehende ÖPNV-Netz (Haltestelle der Buslinie 920 Kerpen- Bahnhof Liblar) ist gut erreichbar,
- es werden keine öffentlichen Infrastruktureinrichtung oder -maßnahmen erforderlich
- gegenüber einer kompletten Neuerschließung erfolgt nur eine geringe Neuversiegelung im nördlichen Bereich.

Für den im Ortsteil Konradsheim gelegenen Änderungsbereich besteht zudem ein konkretes Interesse eines Vorhabenträgers, den alten Speicher der Wohnnutzung zuzuführen, zu sanieren und die Flächen in direkter Lage zum alten Speicher in Anlehnung an vorhandene Siedlungsstrukturen anzuschließen. Somit ermöglicht die Planung sowohl die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung in angepasster und moderater Weise als auch Sicherung des alten Speichers als schützenswertes und ortsprägendes Kulturgut. Mit einer Nullvariante bzw. dem Verzicht auf die FNP - Änderung würde die siedlungsbrache fortbestehen

1.6 Grundlagen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben des § 2a BauGB (Baugesetzbuch). Die Beschreibung der Umweltbelange wird vorsorglich in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, welche im Bericht zu den Umweltbelangen berücksichtigt wurden:

- Verkehrsuntersuchung Jahnshöfe Erftstadt-Konradsheim, Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft, Stand 09.08.2019
- Schalltechnisches Gutachten SI – ES 10/35/02, Schall- und Wärmemeßstelle (SWA) Aachen GmbH, Stand 2010
- B-Plan Jahnshof in Erftstadt-Konradsheim: Baugrund- und Altlastengutachten Entwässerungskonzept, PJK GmbH, Stand 23.02.2010
- B-Plan Jahnshof in Erftstadt-Konradsheim: Baugrund-, altlasten- und versickerungstechnische Untersuchungen, PJK GmbH, Stand 23.02.2010
- Artenschutzprüfung, Smeets + Damaschek, Stand 22.08.2019
- elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (elwas-web), Stand 04.02.2019
- NRW Umweltdaten vor Ort (uvo.nrw), Stand 2018

1.7 Monitoring

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (der im Parallelverfahren geändert wird) bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Erftstadt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Köln ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadt gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

1.8 Kosten

Die Kosten zum Verfahren werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

1.9 Zusammenfassung

Die derzeitigen Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ und „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum“ sollen in „Mischgebiet“ geändert werden. Angesichts der umgebenden vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der detaillierten Betrachtung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt im Rahmen der Umweltfolgenabschätzung im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, ist die Änderung grundsätzlich vertretbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159.1, 1. Änderung Erftstadt Konradsheim, Jahnshöfe verwiesen.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung Erftstadt-Konradsheim, Jahnshof, hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 04.06.2020

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

Seyfried
(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung)