



Begründung

Flächennutzungsplanänderung Nr. 22A

Erftstadt-Lechenich

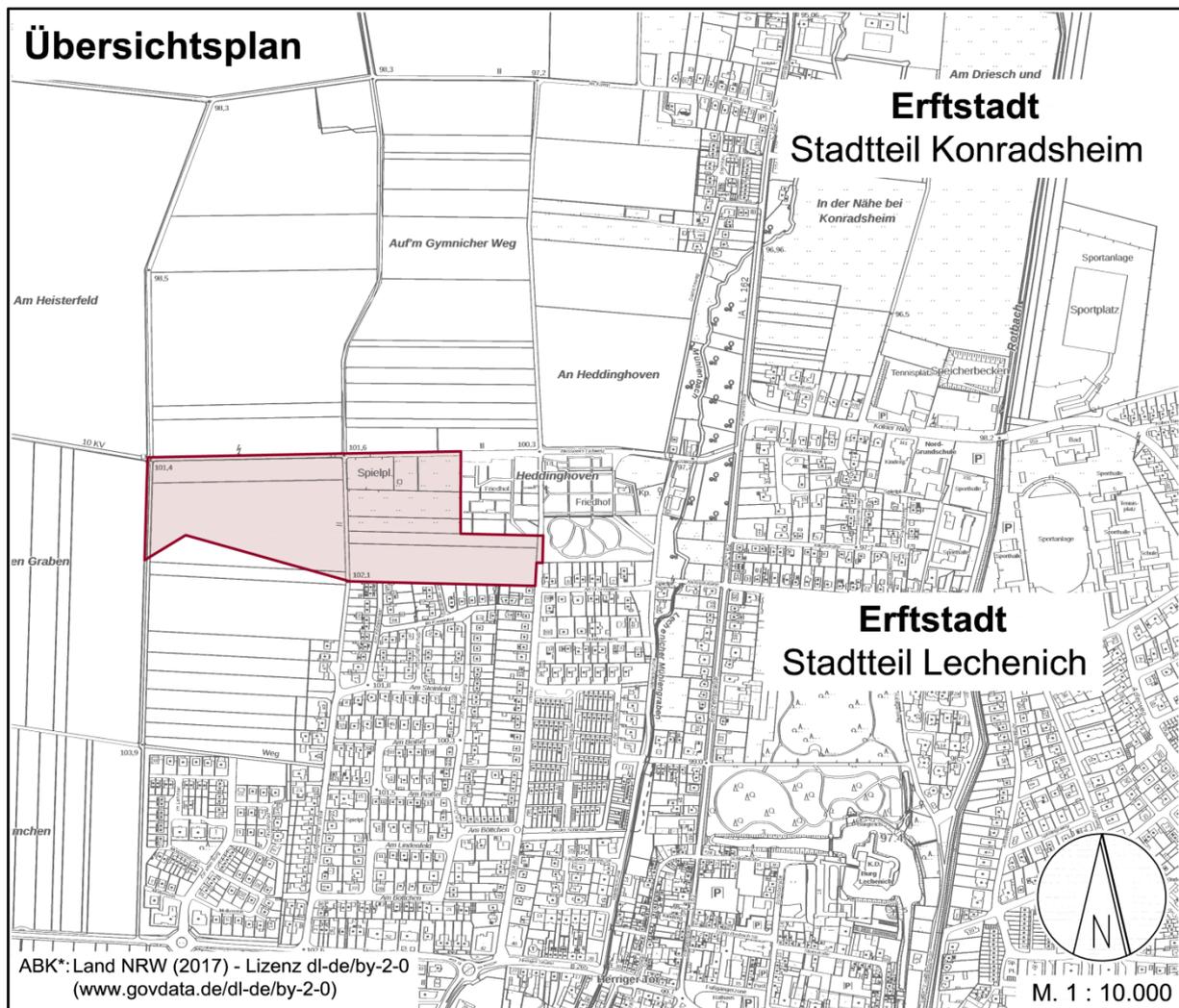
Nord-West

Begründung
Stand: Februar 2020

Inhalt

Teil A:

1. Ausgangslage und Planverfahren.....	1
2. Planzielsetzungen	2
3. Beschreibung des Änderungsbereichs	2
4.1 Regionalplan	2
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Landschaftsplan	3
5. Begründung der Darstellungen	4
6. Planungsalternativen	4

Übersichtsplan:**1. Ausgangslage und Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erfstadt hat am 21.03.2019 die Einleitung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), Erfstadt-Lechenich, Nord-West beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde der Vorentwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 25.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund noch offener Fragestellungen hinsichtlich der Erschließung (u.a. Gewässerquerung) wurde die Flächennutzungsplanänderung mit Beschluss vom 27.06.2019 in zwei Bereiche geteilt (s. Anlageplan). Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 22A, E.-Lechenich, Nord-West umfasst den Bereich nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Lechenich bis an den Blessemer Lichweg. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 22B, E.-Lechenich, Nord-West umfasst das übrige Gebiet der ursprünglichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 22.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB des Teilbereichs A erfolgte in der Zeit vom 29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019.

2. Planzielsetzungen

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22A der Stadt Erftstadt, Erftstadt-Lechenich, Nord-West, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Baugebiete im Siedlungsschwerpunkt Lechenich geschaffen werden, um dem Bedarf an Wohnraum in Erftstadt gerecht zu werden. Die Erweiterung der Siedlungsflächen im Nordwesten Lechenichs stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung des Stadtteils dar.

3. Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich erstreckt sich vom nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Lechenich bis an den Blessemer Lichweg. Die Flächen werden, mit Ausnahme der begrünnten Bereiche des Bolzplatzes und der Grillhütte, derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem Anlageplan (M 1:7.500) zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8 ha.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan wird die Fläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die Fläche unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließt und dieser nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht, widerspricht die FNP-Änderung gem. dem Ziel 2-3 LEP NRW nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



Auszug aus dem Regionalplan

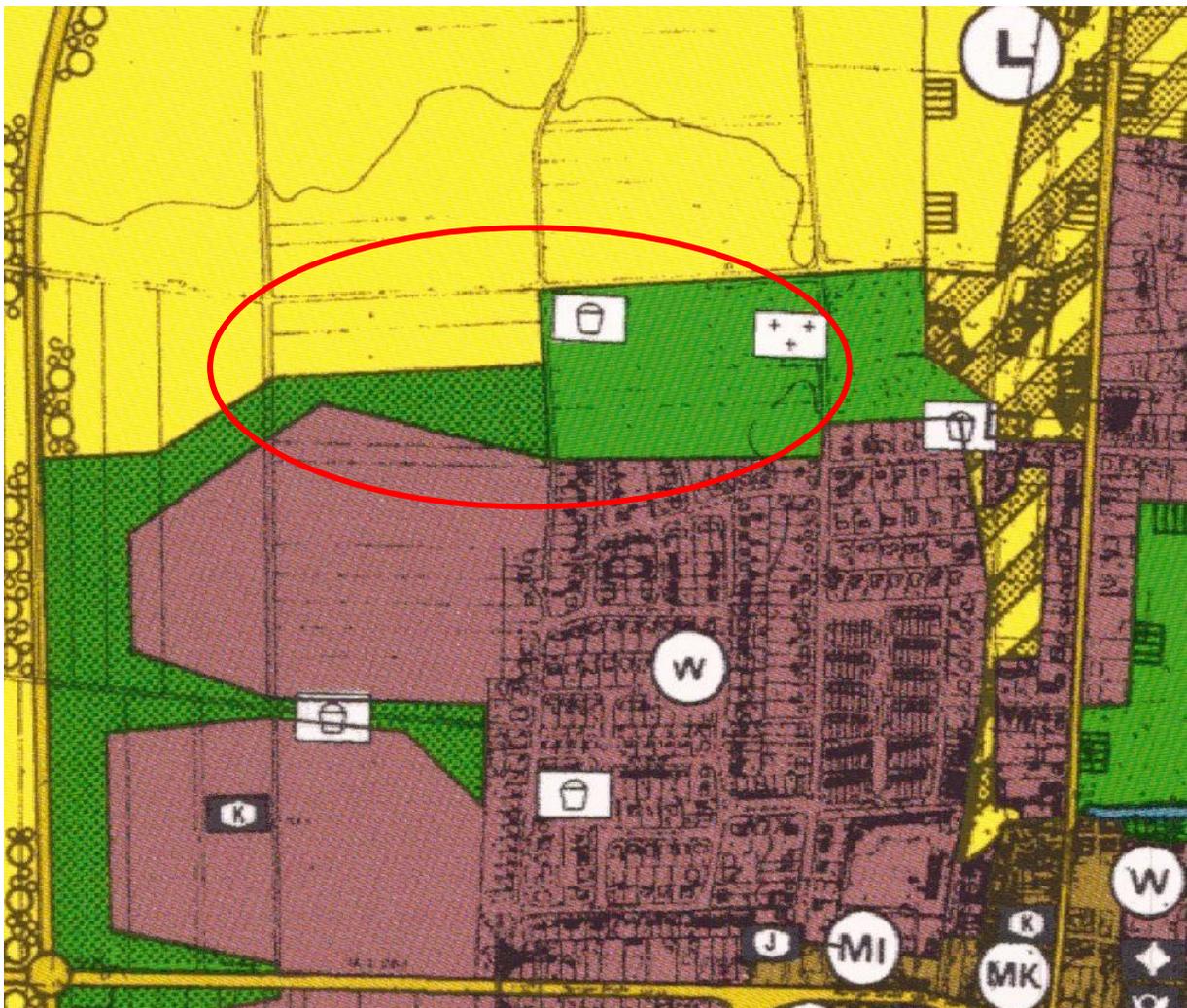
4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den westlichen Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie den südwestlichen Bereich als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB mit der Zweckbindung: Grünfläche“ dar. Der östliche Änderungsbereich ist als „Grünfläche: Zweckbindung Spiel- und Bolzplatz“ dargestellt. Entsprechend den Darstellungen erfordert das Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich stellt sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie untenstehend dar.

Fläche für die Landwirtschaft: ca. 2 ha

Fläche für Ausgleichspflanzungen: ca. 2 ha

Grünfläche Zweckbindung: Spiel- und Bolzplatz: ca. 4 ha



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1999)

Die Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz für die Änderung des FNP liegt vor.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet für die Wohnbauflächenentwicklung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4, Zülpicher Börde des Rhein-Erft-Kreises und unterliegt dem Entwicklungsplan Stadt Erftstadt

lungsziel 6 (Ausbau der Agrarlandschaft mit ökologischen, gliedernden und belebenden Elementen).

5. Begründung der Darstellungen

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 22A sieht für den westlichen Bereich die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“, „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB mit der Zweckbindung: Grünfläche“ und „Grünfläche: Zweckbindung Spiel- und Bolzplatz“ in „Wohnbaufläche“ (W) vor. Die im gegenwärtigen FNP dargestellte großflächige Ortsrandeingrünung wird folglich nicht in die geänderte Darstellung übernommen. Die Eingrünung des zukünftigen nördlichen und westlichen Ortsrandes Lechenichs wird im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Dieses soll neben der Eingrünung entlang der westlichen und nördlichen Planbereichsgrenzen auch die zukünftig geplante Versickerungsanlage vorsehen. So wird nicht nur die geplante Wohnbebauung, sondern auch das Versickerungsbecken zur freien Landschaft optisch abgeschirmt. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum sowie entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im reduzierten Umfang erzielt.

Ergänzung vom 11.02.2020 entsprechend der Maßgabe zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Verfügung vom 10.02.2020):

Bei den in der FNP-Änderung überplanten Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB mit der Zweckbindung (Entwicklungsziel): Grünfläche handelt es sich nicht um sammelzuordnete Ausgleichsflächen. Die Flächen waren ursprünglich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme der angrenzenden Wohnbauflächenreserven vorgesehen. Mit der Änderung des BauGB, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr am Ort des Eingriffs realisieren zu müssen, setzt die Stadt Erftstadt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechenden Ökokontoflächen um, die vorrangig der Waldvermehrung (u.a. am Friesheimer Busch) und der Stärkung der Auenbereiche (Erft und Rotbach) dienen. Damit sind die im FNP ursprünglich vorgesehenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dieser Größenordnung nicht mehr erforderlich und können gänzlich entfallen.

6. Planungsalternativen

Eine Alternativenplanung für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 22A wäre der Verzicht auf die Möglichkeit, dem dringend benötigten Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet und im Siedlungsschwerpunkt gerecht zu werden. Da kaum mehr Baulücken oder Flächen im Innenbereich zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen, bieten lediglich die bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Flächen am westlichen Siedlungsrand alternative Entwicklungsmöglichkeiten.

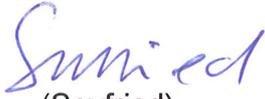
Mit der FNP - Änderung wird im Nordwesten des Stadtteiles Lechenich eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers angestrebt, bevor eine Siedlungserweiterung im äußersten Westen begonnen wird. Des Weiteren wird mit dieser Planung die Voraussetzung geschaffen, für die Fläche der FNP-Änderung sowie die südlich angrenzende Wohnbaufläche ein in sich geschlossenes städtebauliches Konzept zu erarbeiten.

Eine Erweiterung des Siedlungsbereichs im Nordwesten Lechenichs stellt daher gegenüber einer Siedlungserweiterung im äußeren Westen eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar und ermöglicht eine zeitnahe Realisierung, die auch der Deckung des dringend benötigten Wohnraums Rechnung trägt.

Erftstadt, den 08.07.2020

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag


(Seyfried)

(Leitung Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung)