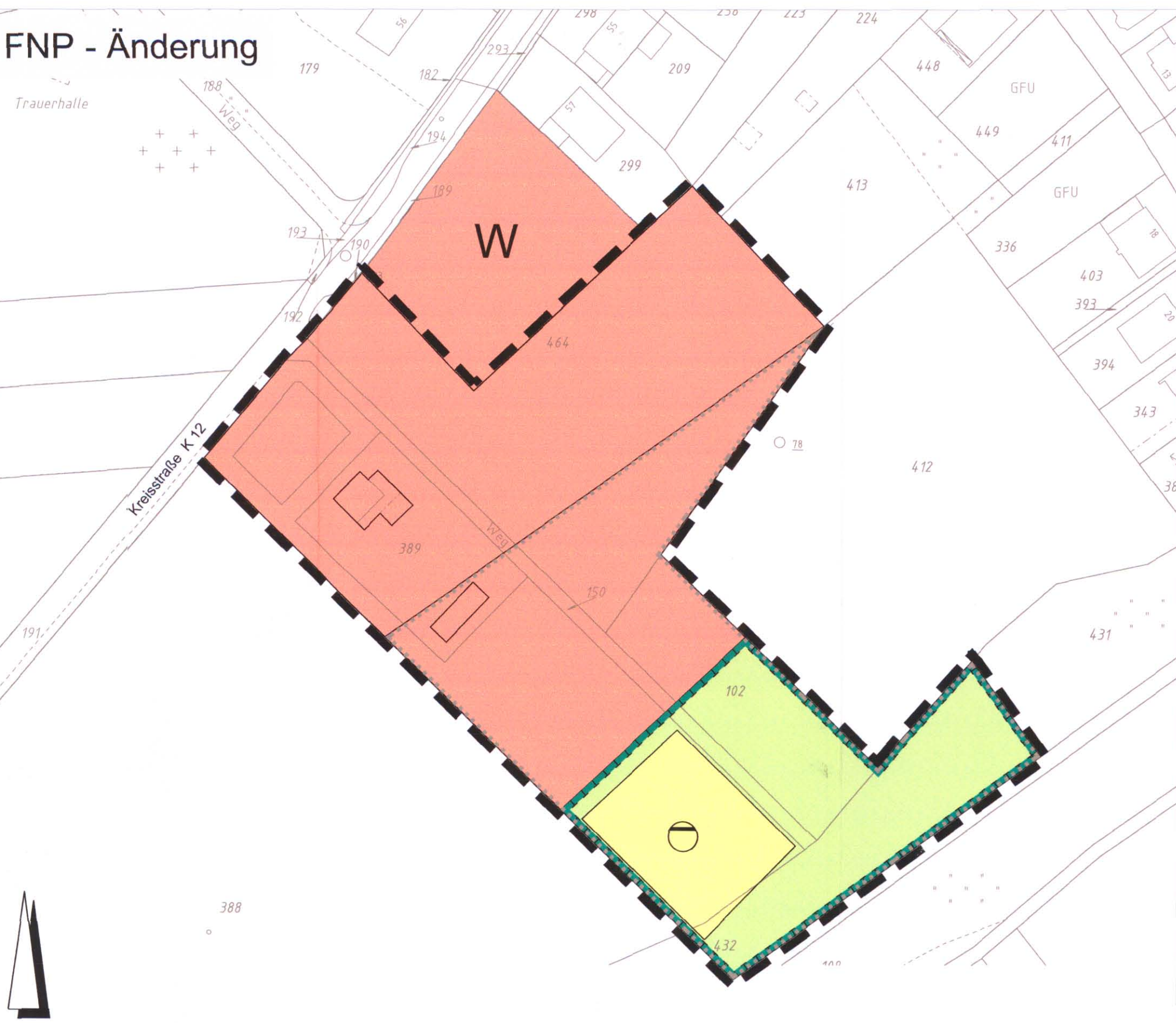


FNP - Bestand



FNP - Änderung



- Änderungsbereich FNP
- W Wohnbauflächen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- Bereich für den humose Böden ausgewiesen sind



Stadt Linnich

Welz

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

5. Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung:
LEG Stadtentwicklung
Fachbereich Städtebau und Landschaftsplanung
40549 Düsseldorf Schanzenstraße 131 Tel.: 0211/4568-0 Fax.: 0211/4568-395

Datum: 10.03.2006 Maßstab: 1:1.000

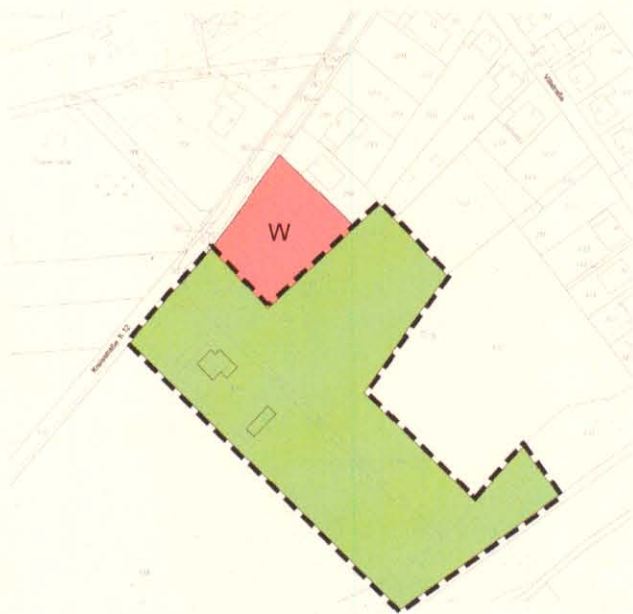
Entwurf Dieser Plan einschließlich Begründung wurde von der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit der Stadt Linnich erarbeitet. Düsseldorf, den 30.03.2006 gez. Lemmen LEG	Aufstellungsbeschluss Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses der Stadt Linnich vom 06.16.2005 aufgestellt worden. Linnich, den 30.03.2006 gez. Witkopp Bürgermeister	Beteiligung Träger öffentlicher Belange Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Linnich, den 30.03.2006 gez. Witkopp Bürgermeister	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 13.12.2005 bis 14.11.2005 einschließlich durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.11.2005 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Linnich, den 30.03.2006 gez. Witkopp Bürgermeister	Offenlage Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.04.2006 bis einschließlich 02.05.06 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 24.03.06 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Linnich, den 26.05.2006 gez. Witkopp Bürgermeister	Feststellungsbeschluss Dieser Plan ist gemäß § 6 BauGB am 07.06.06 beschlossen worden. Linnich, den 12.06.2006 gez. Witkopp Bürgermeister	Genehmigung Dieser Plan ist gemäß § 6 BauGB am 28.07.2006 genehmigt worden. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 28.07.2006 AZ: 35.2-11-22-100/06 Linnich, den 28.07.2006 Bezirksreg. Köln i.A. Bürgermeister Kuball	Öffentliche Bekanntmachung Die Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Zeit und Ort der Auslegung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist am 25.08.06 erfolgt. Linnich, den 15.11.2006 gez. Witkopp Bürgermeister
--	--	--	---	--	--	---	---

Stadt Linnich, Stadtteil Welz

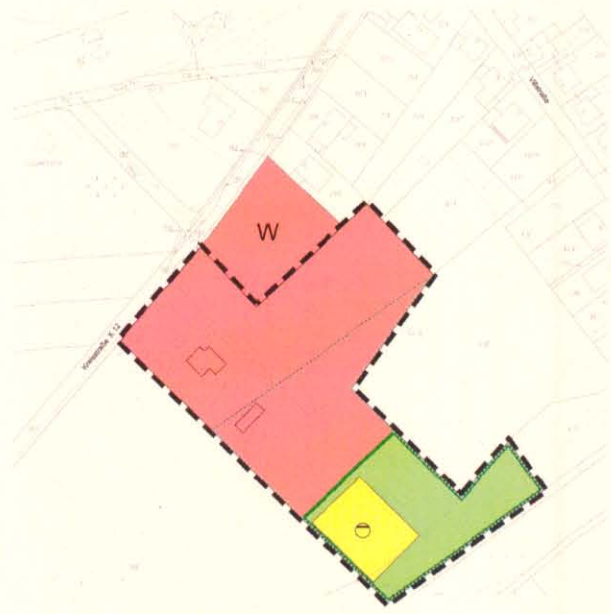
18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Stand: März 2006



FNP-Darstellung Bestand



FNP-Änderung

Legende

-  Änderungsbereich FNP
-  Wohnbauflächen
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Flächen für die Abwasserbeseitigung
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
-  Bereich für den humose Böden ausgewiesen sind

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Welz. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Kreisstraße K 12, im Nordosten durch die Grundstücke an der Villstraße, im Süden durch den Bachlauf „Willibordusgraben“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist mit einer unterbrochenen schwarzen Linie umgrenzt.

2. Planungsanlass

Das am südwestlichen Ortsrand von Welz gelegene Plangebiet ist aufgrund seiner guten äußeren Erschließung für den Individualverkehr und seines Freiraumbezuges in besonderer Weise für eine ergänzende Wohnbebauung geeignet. Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan; Welz Nr. 3 „An der Kreisstraße“, aufgestellt. Durch das Vorhaben wird eine Änderung des FNP erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 weist in dem Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Bis auf einen Teilbereich liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet, festgesetzt durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 13.07.1987.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Genehmigungsbekanntmachung vom 10.06.2003). Der GEP stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Im südlichen Teil des Plangebietes, der nicht für eine Überbauung vorgesehen ist, wird ein Bereich „Schutz der Natur“ ausgewiesen.

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens hat bereits mit der Bezirksregierung Köln eine Vorabstimmung stattgefunden. Mit Schreiben vom 16.03.2005 ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln bestätigt worden.

5. Ziele der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung

Die beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung dient im wesentlichen folgenden Zielen

- Erweiterung des bestehenden Wohngebietes
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ausweisung von Fläche für die Abwasserbeseitigung

Wohngebiet

Die im FNP bereits dargestellte Wohnbaufläche an der K 12 wird erweitert, um eine zusammenhängende Fläche als Wohnbaufläche zu erhalten.

In der Ortslage Welz besteht starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigen Familieneigenheimen erfordern weitere Neubauflächen. Durch die geplante Wohnbebauung wird der Stadtteil ortstypisch abgerundet, der ländlich-dörfliche Charakter bleibt erhalten. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Haupteerschließungsstraße K 12 ist für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet ausreichend.

Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südlichen Teil der Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Welz Nr. 3.

Ausweisung von Fläche für die Abwasserbeseitigung

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird innerhalb der Ausgleichfläche eine Fläche zur Abwasserbeseitigung festgesetzt. Innerhalb der Fläche kann ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken errichtet werden. Das Becken dient der Aufnahme von Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes Welz Nr. 3.

6. Umweltbelange

6.1 Ausgleichskonzept

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist erforderlich geworden, um dem dringenden Bedürfnis gerade junger Familien mit dem entsprechenden Typ von Wohnungsbau gerecht zu werden. Im Rahmen des gewünschten dörflichen Charakters wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen.

Ein Ausgleichskonzept wurde im Rahmen des parallelgeführten Bebauungsplanverfahrens Welz Nr. 3 erarbeitet.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegende Weidefläche und ein Teilstück der angrenzenden Ackerfläche (insgesamt ca. 4.434 m²) werden als Grünland angelegt und mit bodenständigen Obstbäumen oder Kopfweiden bepflanzt. Die Baumwiese wird als Fläche gemäß § 5 (2) 10 BauGB festgesetzt.

6.2 Geplante Entwässerung

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Südlich des Plangebietes verläuft der Willibordusgraben, der ca. 500 m weiter in der Ortsmitte von Welz in den Merzbach mündet. Es bietet sich an, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in diesen nicht ständig Wasser führenden Graben einzuleiten.

Die Einleitungsmenge und ein sich hieraus ergebendes Rückhaltevolumen sind nach den Vorgaben des Niederschlags-Abfluss-Modells (N-A-Modell) für den Merzbach zu ermitteln. Das anfallende Niederschlagswasser wird nach dem Runderlass des MUNLV vom 16.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ in die entsprechende Verschmutzungskategorie eingestuft und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gefasst und ungedrosselt in das, parallel zum Willibordusgraben verlaufende, städtische Kanalisationssysteme eingeleitet

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich humose Böden.

Im Plan wird dieser Bereich umgrenzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.11 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8. Umweltbericht

Nach den Vorgaben des §2 Abs. 4 BauGB wurde hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bzw. des parallel aufgestellten Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist nachstehend angefügt. Soweit Unterlagen zur Trägerbeteiligung versandt werden, wird der gemeinsame Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplanes angefügt.

STADT LINNICH

Witkopp

Bürgermeister