

Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Flächentausch Oberelvenich, Baugebiet „An der Steinwegsgasse, Niederelvenich“

1.0	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.0	Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
4.0	Inhalt der 30. Flächennutzungsplanänderung	3
5.0	Standortalternativen	3
6.0	Auswirkungen der Planänderung	3
7.0	Umweltbericht	4

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Wohnbaufläche W 18.1 in Oberelvenich, die im Tausch mit einer zusätzlichen Wohnbaufläche in Niederelvenich in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland umgewandelt wird.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zülpich stellt den Bebauungsplan Nr. 26/18 Niederelvenich „Steinwegsgasse“ auf, der die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Baugebiet mit ca. 14 Einfamilienhäusern in Niederelvenich liefert.

Hierfür ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans darin größtenteils nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Die Landesplanungsbehörde (Bez.-reg. Köln) hat mit Schreiben vom 25.09.2019 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht nur dann keine Bedenken gegen das Baugebiet bestehen, wenn ein Flächentausch vorgenommen wird, d.h. dass eine derzeitige Wohnbaufläche in vergleichbarer Größe zurückgenommen werden muss. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird daher die Wohnbaufläche W 18.1 in Oberelvenich dem Freiraum zurückgegeben (Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche „Gartenland“, insges. ca. 0,5 ha), damit das Baugebiet „Steinwegsgasse“, das ca. 0,6 ha über die FNP-Bauflächendarstellung hinausgeht, verwirklicht werden kann.

Die zusätzliche Wohnbaufläche wird im Wege der einfachen Berichtigung nach § 13 a BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3.0 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Ort Oberelvenich „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dar. Nach der Definition der Landesplanung handelt es sich somit um einen sogenannten Ort im Freiraum.

4.0 Inhalt der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich wird von „Wohnbaufläche“ W 18.1 im wirksamen FNP in „Grünfläche“ (Zweckbestimmung Gartenland) geändert und damit dem Freiraum zurückgegeben (Größe ca. 0,5 ha).

Die Fläche dient als Tauschfläche, damit das Baugebiet „Steinwegsgasse“ in Niederelvenich, das ca. 0,6 ha qm über die FNP-Bauflächendarstellung hinausgeht, verwirklicht werden kann.

5.0 Standortalternativen

Anderweitige Tauschflächen zur Ermöglichung eines Baugebietes sind im Bereich Ober-/Niederelvenich nicht vorhanden.

6.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Rückgabe der Tauschfläche an den Freiraum wird die Realisierung eines Baugebietes in Niederelvenich ermöglicht. Die Tauschfläche in Oberelvenich wird nicht mit Einfamilienhäusern bebaut, sondern bleibt als Freifläche erhalten und kann weiterhin als Gartenland genutzt werden.

7.0 Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Der Umweltbericht wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstellt.

Aufgestellt,
Zülpich, 31.10.2019

i.A. Mohr, Team 401