

# STADT MECKENHEIM

## 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim

Bereich: Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf

## BEGRÜNDUNG

Stand: 10. Dezember 2013

### STADT MECKENHEIM

- Fachbereich 61 Stadtplanung - Liegenschaften

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

---

Riemannstraße 45  
53125 Bonn  
Tel 0228 - 180318977  
Fax 02225 - 17361  
www.sgp-architekten.com

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim  
Tel 02225 - 2077  
Fax 02225 - 17361  
info@sgp-architekten.de

---

**Stadt Meckenheim**  
**48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim**  
**Bereich: Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Meckenheimer**  
**Ortsteilen Altendorf-Ersdorf**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

	SEITE
<b>1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge	3
1.2. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess	3
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Städtebauliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
<b>3. Planungsbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen	7
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.3 Landesplanerische Zielsetzung	8
3.4 Planverfahren	9
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	9
<b>5. Planungsinhalt</b>	<b>11</b>
5.1 Wohnbauflächen	11
5.2 Flächen für die Landwirtschaft	11
5.3 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen	12
5.4 Belange des Artenschutzes	12
<b>6. Quantitative Auswertung</b>	<b>12</b>
6.1 Flächenermittlung	12

---

## Begründung

Stand: 10.12.2013

### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet von ca. 8,0 ha Größe liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Meckener Ortsteile Altendorf und Erzdorf beidseits der Straße "Am Viethenkreuz". Im Nordwesten, Nordosten und Südosten bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung die Gebietsgrenzen. Freibleibende Landwirtschaftsflächen bilden die übrigen Gebietsgrenzen.

Das Gelände fällt in südöstlicher bis westöstlicher Richtung von der freien Landschaft her im Gebiet um ca. 4,0 m (Nordteil) bzw. 6,0 m (Südteil) mit einer mittleren Neigung von knapp 3 %. Die Straße "Am Viethenkreuz" bildet dabei die Wasserscheide.

Außer der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in der Straße "Am Viethenkreuz" in der Gebietsmitte findet sich keine Bebauung im Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gliedern sich in Acker- und Feldflächen, Obst- und Gemüse- und Weihnachtsbaumauflähen sowie Weideflächen für die Pensionspferdehaltung des Landwirtschaftsbetriebes. Bemerkenswerter Baum- und Strauchbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden. Über die Straße "Am Viethenkreuz", die die Gemarkungsgrenzen zwischen Altendorf und Erzdorf markiert, ist das Plangebiet kurzweg an den zentralen, infrastrukturellen Schwerpunkt des Ortes angebunden. Auch der Friedhof mit seinem hohen, alten Baumbewuchs betont diese mittlere Zone, während die Kirche in Erzdorf und die für kulturelle Veranstaltungen umgebaute Burg Altendorf jeweils den historischen Ortskern prägen.

In die offene Landschaft und zum Wald als den direkten Naherholungsbereichen führen vom Plangebiet zumeist asphaltierte Feldwege. Zu den vorhandenen Nachbarwohngebieten Erzdorf-Waldweg und Altendorf-Sperberweg /- Finkenweg- Hilberather Straße bestehen ebenfalls Wegeverbindungen.

#### 1.2 Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

In Altendorf sowie Erzdorf zeichnet sich seit einigen Jahren ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für Bauwillige aus den beiden Ortsteilen und für sonstige Interessierte ab. Der Rat der Stadt Meckenheim hat daher bereits am 15.09.1993 die Verwaltung beauftragt, in städtebauliche Voruntersuchungen zu weiteren Bauflächen über den derzeitigen Umgriff des Flächennutzungsplanes (FNP) hinaus für Altendorf, Erzdorf (und Lüftelberg) einzutreten.

Als Ergebnis der Untersuchungen, die in Altendorf / Erzdorf vier alternative Planbereiche umfasste, hat der Rat am 20.12.1994 eine vertiefte städtebauliche Überprüfung des Plangebietes "Am Viethenkreuz" beschlossen.

Die Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung in Köln beurteilte eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen Altendorf, Erzdorf und Lüftelberg in einer Größenordnung von 10 % bezogen auf die vorhandene Einwohnerzahl positiv (25.10.1994 und 30.11.1995). Ein Zuwachs um ca. 4,5 ha Bruttowohnbauland im Bereich "Am Viethenkreuz" in Altendorf / Erzdorf wurde als angepasst an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezeichnet.

Zum damaligen Zeitpunkt basierte die Neubauplanung "Am Viethenkreuz" in Altendorf / Ersdorf auf folgenden Berechnungen:

Ortsteil	Einwohner (Stand 31.03.1997)
Altendorf	1.142 EW
Ersdorf	943 WE
Gesamt	2.985 EW

Davon 10 % = 208 EW.

Bei einem Ansatz von 2,7 EW / WE entspricht dies 77 Wohneinheiten.

Selbst bei einem hohen Ansatz von 3,5 EW / WE waren ca. 60 Neubaeinfamilienhäuser denkbar.

Der Wohnbedarf in Altendorf / Ersdorf wurde durch die rapide Abnahme von Baulücken gemäß einer Auswertung vom 27.06.1997 noch unterstrichen.

Auf der Grundlage dieses nachgewiesenen Bedarfs wurde für eine arrondierende Neubebauung im Bereich "Am Viethenkreuz" eine Vorentwurfsplanung entwickelt

Wesentliche Ziele der Planung waren gemäß dem Konzept vom 01.10.1997:

- Erschließen der Wohnbauflächen im Wesentlichen von der Straße "Am Viethenkreuz" aus nach Norden und nach Süden.
- Sehr enges Heranrücken der Bebauung an den landwirtschaftlichen Hof mit Ausweisung von Dorfgebieten (MD).
- Ausweisung von insgesamt ca. 52 Grundstücken für Einfamilienhäuser.
- Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Hofes durch Ausweisung von MD-Gebieten und von Grünflächen.

Die Auswertung des städtebaulichen Vorentwurfes von 1997 ergab zusammen mit den Bevölkerungszahlen (Stand 30.09.1997) folgende Zusammenstellung:

Stadt Meckenheim, Stand 21.11.1997

- Einwohnerstand am 30.09.1997:	
- Altendorf	1.151 Einwohner
- Ersdorf	953 Einwohner
insgesamt	2.104 Einwohner
- Zuwachs an Wohnbauflächen gemäß Abstimmung der Bezirksregierung Köln für maximal ca. 10 % der Einwohner	<u>210 Einwohner</u>
- Städtebauliche Planung Bebauungsplan Nr. 110 „Am Viethenkreuz“ (35. Änderung FNP Stadt Meckenheim) 50 Wohneinheiten x 3,5 Einwohner	<u>175 Einwohner</u>

Auf der Grundlage der entsprechenden Aussagen und Gutachten fasste der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 03.09.1997 den formellen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz".

Der Planbereich für dieses Verfahren erstreckte sich vom Wohngebiet "Waldweg" in Ersdorf bis zur Bebauung an der "Hilberather Straße" in Altendorf. Durchgeführt wurde die frühzeitige Erörterung der Planung mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB (Erörterungstermin am 03.11.1997) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Schreiben der Verwaltung vom 10.10.1997 an die TÖB). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim ins Verfahren gebracht, zu der die Anpassungsbestätigung gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997 erfolgte.

Bei den Beteiligten zum Bebauungsplanverfahren ergab sich eine Konfliktsituation zwischen dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 110 zur Bereitstellung weiterer Grundstücke für eine dorfgerechte, aufgelockerte Wohnbebauung und dem Bestandsschutz des vorhandenen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes "Am Viethenkreuz". Da zur Lösung dieser Konfliktsituation zu diesem Zeitpunkt einerseits eine einvernehmliche Lösung nicht erreichbar war und andererseits nicht hinnehmbar war, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Bereich Altendorf / Ersdorf völlig blockiert war, erfolgte eine Teilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche. Für die Fläche in Altendorf wurde unter Verkleinerung und Abbindung von der Erschließung über "Am Viethenkreuz" der eigenständige Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker" mit Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim vom 21.04.1999 aufgestellt, nach erfolgreichem Verfahrensablauf zur Rechtskraft gebracht und anschließend bebaut. Die Flächen dieses Bebauungsplanes liegen im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim. Da der Rat der Stadt Meckenheim am 18.08.1999 die Aufhebung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 110 beschlossen hat, wurde es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Da mit dem neu zu entwickelnden Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I" die Zielsetzung besteht, diese Bereiche weiter zu beplanen, ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan so zu ändern, dass sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Städtebauliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt im Südwesten am Siedlungsrand der Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Ersdorf und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Straße "Am Viethenkreuz", die in Teilen als Wirtschaftsweg in die landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterführt, verläuft zentral von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet. Südöstlich schließen die neueren Einfamilienhausgebiete des Baugebietes "Auf dem Acker" an das Plangebiet an. Nördlich und Nordwestlich schließen ebenfalls bestehende und bebaute Wohngebiete an. Weiter östlich und nördlich liegen die historischen Dorfbereiche von Altendorf und Ersdorf. Nach Südwesten erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die von Wirtschaftswegen durchzogen sind.

An der Straße "Am Viethenkreuz" liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbshof, der bei den weiteren Planungen berücksichtigt wird.

---

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch in der Regel freistehende Einfamilienhäuser und anschließende dorftypische Baustrukturen. Kennzeichnend sind großzügige Gartengrundstücke und individuelle Bebauungen in offener Bauweise.

Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich neben den offenen Feldfluren auf einen Nebenerwerbshof an der Straße "Am Viethenkreuz". Hier wurde auch eine neue landwirtschaftlich genutzte Halle errichtet, so dass auch planungsrechtlich die landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt und gesichert werden muss.

Im Nordosten grenzt an der Straße "Am Viethenkreuz" das Grundstück eines Kindergartens an das Plangebiet.

## 2.3 Erschließung

Da die Straße "Waldweg" im Norden des Plangebietes eine durchgehende Bebauung aufweist, so dass von hier aus keine Erschließung des Plangebietes möglich ist, bieten sich Erschließungsmöglichkeiten von den Straßen "Am Viethenkreuz" und "Hilberather Straße" / "Auf dem Acker" an. Ziel der weitergehenden, verbindlichen Bauleitplanung ist es, die Erschließung der neuen Plangebiete so auszuführen, dass weder der zentrale Dorfbereich zu sehr belastet wird, noch die gerade fertig gestellten Neubaugebiete übermäßig beansprucht werden.

Es ist deshalb vorgesehen, die Splittung der Verkehrsanbindungen und damit der Belastungen vorzunehmen. Der nördliche Bereich wird an die Straße "Am Viethenkreuz" angebunden, während der südliche Teilbereich an die "Hilberather Straße" angeschlossen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsstudie erstellt, um die günstigste Anbindung der Erschließung zu ermitteln (AB Stadtverkehr GbR Büro für Stadtverkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I" in Meckenheim Ersdorf, Bericht Januar 2011).

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers stellt insofern ein besonderes Problem dar, als dass der Boden aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Löß- und Lößlehms nicht versickerungsfähig ist und die Straße "Am Viethenkreuz" eine Wasserscheide darstellt. Aus diesem Grund kann das Niederschlagswasser ausschließlich ortsnah in den "Ersdorfer Bach" eingeleitet werden. Hierzu werden wasserbauliche Maßnahmen getroffen, damit zukünftig die hydraulischen Voraussetzungen gegeben sind. Diese Maßnahmen werden derzeit realisiert, die Entsorgung des Niederschlagswassers durch die ortsnaher Einleitung in den vorhandenen Bachverlauf des "Ersdorfer Baches" ist somit zukünftig sichergestellt. Ein entsprechendes Hydrologisches Gutachten wird im Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Die weitere Ver- und Entsorgung kann durch Anschlüsse an die im Ortsteil vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bis auf die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Von den Eigentümern wurde bereits seit langem signalisiert, dass der Wunsch besteht, die ehemals angedachten neuen Wohnbauflächen hier realisieren zu können.

Insofern werden Probleme durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht erwartet.

## 3. Planungsbedingungen

### 3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" zu schaffen.

Vorgesehen ist es, eine Wohnbaufläche (Nettobauland + Verkehrsfläche) von insgesamt 43.860 qm, d. h. ca. 4,4 ha zu entwickeln. Bei Berücksichtigung von ca. 15 % Fläche für die innere Erschließung und einer maximalen bebaubaren Grundfläche von GRZ = 0,3 ergeben sich maximal 11.200 qm bebaubare Grundfläche.

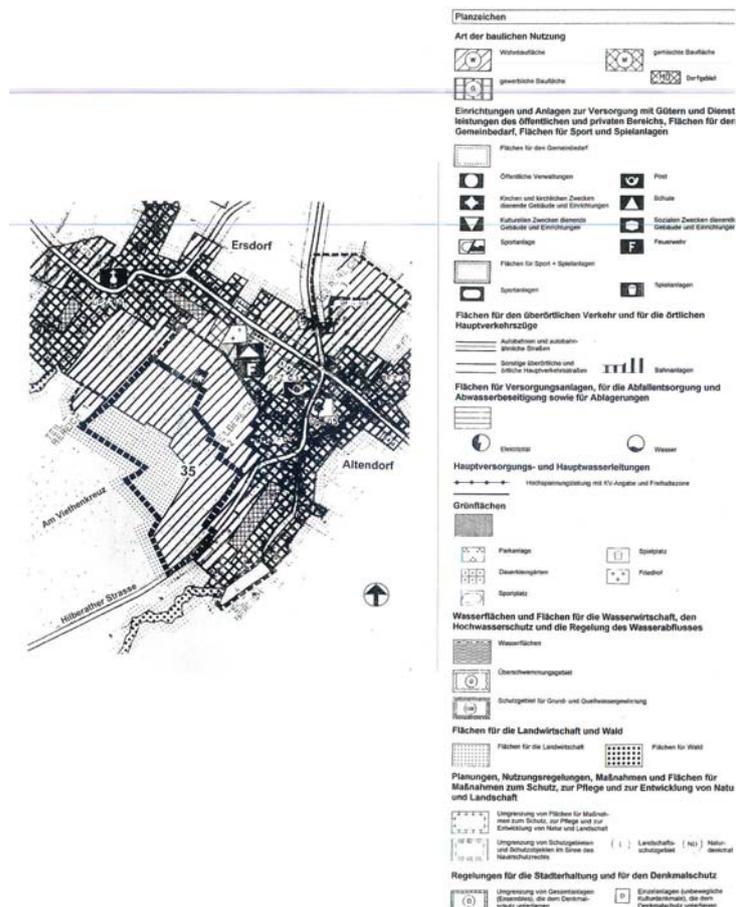
Gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz UVPG / Anlagen Ziffer 18.7 ist bei dem Bau eines Städtebauprojektes für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Mit den o. g. Ermittlungen wird deutlich, dass diese Werte durch die vorgesehenen Wohnbauflächen nicht erreicht werden. Eine allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG wird deshalb nicht erforderlich.

### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bereits heute insgesamt 3,85 ha Wohnbaufläche aus. Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, diese Wohnbauflächen neu zu entwickeln und entsprechen den neuen Zielsetzungen bauleitplanerisch festzusetzen.

Die vorgesehene Erschließung neuer Wohngebiete im Gebiet nördlich und südlich der Straße "Am Viethenkreuz" macht die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Grenzen des gültigen Flächennutzungsplanes für Wohnbauflächen verändert werden und eine andere als im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vorgesehene Bauflächendarstellung entsteht.

Die Abbildung rechts zeigt die Darstellung der Wohnbauflächen im bestehenden Flächennutzungsplan.



Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung	
	Wohnbaufläche
	gemischte Baufläche
	Wohnbaufläche mit Grünflächen
	Wohnbaufläche mit Grünflächen und Sportplätzen
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Versammlungen
	Kirchen und religiöse Zwecke, öffentliche Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken Dienste, Gebäude und Einrichtungen
	Sportplätze
	Flächen für Sport + Spielanlagen
	Sportanlagen
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstränge	
	Aufstellen und einbauen, öffentliche Straßen
	Sonstige überörtliche und öffentliche Hauptverkehrsstrassen
	Straßenanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Elektromüll
	Wasser
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
	Hauptversorgungsleitung mit KV-Anlagen und Trafostation
Grünflächen	
	Parkanlagen
	Decksportanlagen
	Sportplätze
	Sportplatz
	Sportplatz
	Sportplatz
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Wasserflächen
	Überschneemengegebiet
	Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
	Landwirtschaftl. (N) Natur-schutzgebiet
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Elemente, die vom Denkmalschutz unterliegen)
	Einzelbauten (einzelne Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim zeigt die beiden zusammengewachsenen Ortsteile Altendorf und Ersdorf mit ihren gemischten Bauflächen in den zentralen und

historischen Dorfbereichen Altendorf und Ersdorf und den angegliederten Wohnbaufläche, insbesondere im Norden, Westen / Südwesten und Nordosten.

Besondere landschaftliche Merkmale bilden die zwei in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Bachläufe

- Ersdorfer Bach im Norden durch Ersdorf und
- Altendorfer Bach im Süden durch Altendorf.

Umgeben ist das Siedlungsgebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen zum großen Teil als Obstbaugebiete.

Aufgrund der vorhandenen Bachläufe, der historischen Entwicklung dieser Ortsteile und der vorhandenen, teilweise sehr kleinteiligen Struktur der landwirtschaftlichen Parzellen ist der Ortsrand sehr differenziert ausgebildet und weist keinen einheitlichen oder bewusst gestalteten Charakter auf. Das stetige Zusammenwachsen der beiden Ortsteile wird durch die „Überplanung“ der landwirtschaftlichen Flächen und des Gehöftes an der Straße „Am Viethenkreuz“ noch unterstützt.

Der gültige Flächennutzungsplan geht im Bereich „Viethenkreuz“ davon aus, das im Sinne einer großflächigen Arrondierung der Landwirtschaftsbetrieb überplant wird und einer Wohnbaunutzung weicht.

Da in diesem Bereich nur noch die Straße „Am Viethenkreuz“ die Erschließung sicherstellt, führt diese Weiterentwicklung zu einer Verkehrsbelastung in den alten Ortsteilen, insbesondere in Altendorf. Um dieses zu verhindern und die Entwicklung der Wohnbauflächen in Altendorf / Ersdorf zu verbessern, wird ein neues städtebauliches Konzept angestrebt, das unter Ziffer 4.1 näher erläutert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ und ist im Wesentlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes Eifelfuß.

Die in einem Abstand von ca. 250 m bzw. 300 m nordwestlich und südöstlich verlaufenden Bäche „Ersdorfer Bach“ und „Altendorfer Bach“ sind im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet „Ersdorfer Bach“ und „Altendorfer und Hilberather Bach“ festgesetzt.

Die genannten Naturschutzgebiete beinhalten Teile des Gebietes DE-5407-301 Wiesen bei Ruine Tomburg, das als besonderes Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) ausgewiesen wurde.

Weitere Angaben und Erläuterungen hierzu sind im Umweltbericht enthalten.

### **3.3 Landesplanerische Zielsetzung**

Für die ehemals geplante Baugebietsentwicklung in Altendorf / Ersdorf hat es bereits frühzeitig eine landesplanerische Abstimmung gegeben. So erfolgte zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassungsbestätigung gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997. Aufgrund der neuen Zielsetzungen wird jetzt eine neue Abgrenzung der Wohnbauflächen vorgesehen. Eine neue Abstimmung mit den landesplanerischen Zielen wurde im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt.

Im Rahmen dieses Abstimmungsverfahrens wurden die neuen Wohnbauflächen weiter reduziert sowie Bedarf und städtebauliches Konzept weiterentwickelt. Für den jetzt vorliegenden Entwurf wurde eine Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung in Aussicht gestellt.

### **3.4 Planverfahren**

Die Planung möglicher neuer Wohngebiete wurde in verschiedenen Alternativen entwickelt und diskutiert. Der hieraus abgeleitete, städtebauliche Vorentwurf wurde Grundlage für den Bebauungsplanentwurf "Am Viethenkreuz I". Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung gefasst. Das Planverfahren wurde dann auf der Grundlage des Baugesetzbuches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fortgesetzt. Mit Schreiben vom 07.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahmen gebeten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise steht nunmehr der Beschluss zur öffentlichen Auslegung an. Hierzu liegt der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung vor.

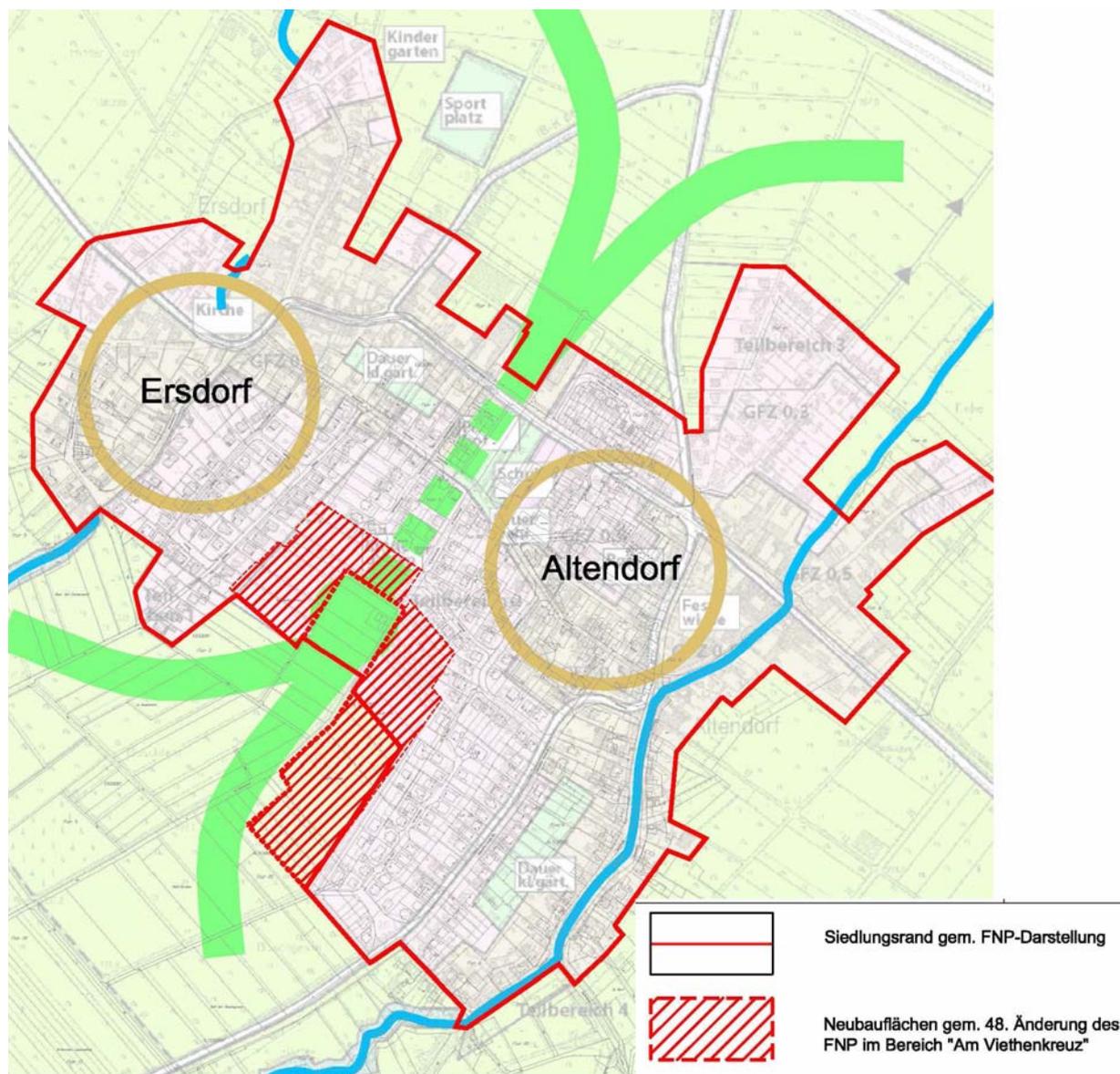
## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die neuen Konzepte gehen von folgenden Grundüberlegungen aus:

- Entwicklung von Neubauf Flächen an den Ortsrändern von Altendorf / Ersdorf entlang der Straße "Am Viethenkreuz",
- dabei aber Erhalt des Landwirtschaftsbetriebes mit offenem Zugang zur Feldflur.
- Erhalt einer „grünen Fuge“ zwischen den historischen Ortsteilen Altendorf und Ersdorf mit breiten Öffnungen in die Landschaftsräume.
- Im Siedlungsinnenbereich stellen die begrünte Straße "Am Viethenkreuz" (mit Baumreihe /-allee), der Friedhof und der begrünte Schulhof die „grüne Fuge“ dar und machen diese für Bewohner und Besucher erlebbar.

In der folgenden Abbildung ist das städtebauliche Konzept grafisch dargestellt, um so die städtebaulichen Entwicklungsprinzipien zu visualisieren und zu verdeutlichen.



Auf diese Weise werden die Besonderheiten des Ortes weiter entwickelt:

- „grüne Fuge“ als Markierung des Zusammentreffens zweier historischer Ortsteile und auch als Markierung der Wasserscheide zwischen den beiden Bachläufen.
- Neubauentwicklung unter Wahrung der historischen Gliederung, dadurch Stärkung und Weiterentwicklung der Ortsteile, ohne diese verkehrlich nachhaltig zu belasten.

Grundsätzlicher Planungsansatz ist es, Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Grundstückszuschnitten und mit freistehenden Einfamilienhäusern dorftypisch so zu entwickeln, dass dabei ein neuer Ortsrand entsteht. Dabei wird der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb so berücksichtigt, dass er in seinen derzeitigen Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Das bedeutet einerseits, dass genügend große Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung eingehalten werden und, dass eine große freie Öffnung zu den südwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt.

Der Baubereich nördlich der Straße "Am Viethenkreuz" wird zentral über eine Stichstraße direkt an die Straße "Am Viethenkreuz" angebunden, um verkehrliche Belastungen der umgebenden Wohnquartiere zu verhindern.

Das neue Baugebiet zwischen der Straße "Am Viethenkreuz" und dem Baugebiet "Auf'm Acker" wird von Süden aus erschlossen. Dieses führt dazu, dass die Grenzen des gültigen Flächennutzungsplanes, leicht überschritten werden und eine andere als im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 vorgesehene Bauflächendarstellung entsteht. Da jedoch entgegen den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan die Flächen um den landwirtschaftlichen Hof nördlich der Straße "Am Viethenkreuz" zum Schutz des bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs nicht in Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen, könnten diese jetzt im Austausch südlich "Am Viethenkreuz" dargestellt werden.

Der wesentliche Vorteil dieser Anschlussvariante ist der für die benachbarten Wohngebiete störungsarme Verkehrsanschluss.

Aus diesem Grund wird hierzu der aktuell gültige Flächennutzungsplan geändert.

Ein weiterer Grundsatz der Planung ist die Herstellung und Ausbildung erlebbarer Ortsrandbereiche. So sollen am Ortsrand Wildobstwiesen ähnlich wie die traditionellen Streuobstwiesen dazu beitragen, einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Auf den ökologischen Wert dieser Maßnahmen wird hingewiesen, entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

## **5. Planungsinhalt**

### **5.1 Wohnbauflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen dargestellt, die nördlich der Straße "Am Viethenkreuz" einen neuen Ortsrand ausbilden. Die erforderlichen Abstände zwischen dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof und den heranrückenden Wohnbauflächen wurden gutachterlich durch ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" eingearbeitet.

Die Wohnbauflächen südlich der Straße "Am Viethenkreuz" reichen im Süden so weit, dass eine Anbindung der Erschließung zur "Hilberather Straße" von hier aus möglich ist. Der hier bestehende Ortsrand wird so nach Nordwesten hin weiter fortgesetzt. Insgesamt entstehen auf diese Weise im Geltungsbereich der 48. Änderung ca. 43.860 qm Wohnbauflächen einschließlich der inneren Erschließung. Bei den beabsichtigten Grundstücksgrößen und den gewünschten dörflich geprägten Strukturen werden auf diesen Flächen ca. 55 Einfamilienhäuser möglich.

### **5.2 Flächen für die Landwirtschaft**

Im Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleiben weitere ca. 27.070 qm Flächen, die auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Insbesondere bleibt der landwirtschaftliche Nebenerwerbshof im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft sowie die ihn umgebenden erforderlichen Abstandsbereiche.

Die Lage und Abgrenzung der Flächen für die Landwirtschaft ist so gewählt, dass sich keine Verinselung der Flächen ergibt. Viel mehr öffnet sich die landwirtschaftliche Fläche trichterförmig vom Hof hin zum freien Landschaftsraum, sodass hier die großflächigen zusammenhängenden Nutzflächen in direkter Zuordnung zum Hof erhalten bleiben.

### **5.3 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen**

Im Flächennutzungsplan werden Grünflächen dargestellt, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend weiter ausgebaut werden sollen. Sie sind so positioniert, dass sie einerseits einen grünen Ortsrand bilden, aber den landwirtschaftlichen Betrieb und seine Öffnung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht einschränken.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und in die Planverfahren einbezogen. Ziel ist es den notwendigen Ausgleich so vorzusehen, dass z. B. die erforderlichen Abstände zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof und die Übergangs- und Randbereiche zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit diesen Maßnahmen gestaltet werden.

#### 5.4 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Am Viethenkreuz I" wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet um zu ermitteln, ob artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass regelmäßige Vorkommen planungsrelevanter Arten auf Grundlage der Auswertung der Daten, die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt werden, und unter Berücksichtigung der Ausprägung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden können (vgl. hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I", Büro Ginster Landschaft und Umwelt).

### 6. Quantitative Auswertung

#### 6.1 Flächenermittlung

Die Auswertung des städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet führt zu folgenden Flächengrößen:

	qm	ha	%
Gesamtgebiet			
- Bruttofläche	81.672	8,1	100 %
- Wohnbauflächen + Verkehrsflächen	43.860	4,4	54 %
- Grünflächen + Spielplätze	15.648	1,5	19 %
- Landwirtschaftliche Nutzflächen	22.164	2,2	27%

Auf den dargestellten Wohnbauflächen können bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 630 qm etwa 55 Häuser errichtet werden.

Aufgestellt:

Meckenheim, den 10.12.2013

Naumann/S-541\_Begründung48FNP\_

gez. Dr. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA