

Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Flächentausch Sinzenich“

1.0	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.0	Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
4.0	Inhalt der 31. Flächennutzungsplanänderung	3
5.0	Standortalternativen	3
6.0	Auswirkungen der Planänderung	3
7.0	Umweltbericht	4

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen 8 m breiten Streifen der Wohnbaufläche W 21.2 in Sinzenich, der im Tausch mit einer in Wohnbaufläche geänderten Grünfläche (Vergrößerung W 21.1 im Rahmen der Aufstellung des BP. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“) in Grünfläche umgewandelt wird (Größe ca. 0,4 ha).

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zülpich stellt den Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“ auf, der die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Baugebiet mit ca. 33 Einfamilienhäusern in Sinzenich liefert.

Hierfür ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans am nord-Ostrand nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dargestellt ist.

Die Landesplanungsbehörde (Bez.-reg. Köln) hat mit Schreiben vom 08.03.2018 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 21.2 in Sinzenich dem Freiraum zurückgegeben (Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche „Gartenland“, insges. ca. 0,4 ha), damit das Baugebiet „Weingartzgarten“, das ca. 0,4 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 21.1 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 Sinzenich „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dar. Nach der Definition der Landesplanung handelt es sich somit um einen sogenannten Ort im Freiraum.

4.0 Inhalt der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich wird von „Wohnbaufläche“ W im wirksamen FNP in „Grünfläche“ (Zweckbestimmung Gartenland) geändert und damit dem Freiraum zurückgegeben (Größe 0,4 ha, künftige Ortsrandeingrünung).

Die Fläche dient als Tauschfläche, damit das Baugebiet „Weingartzhof“ in Niederelvenich, das ca. 0,4 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 21.1 hinausgeht, verwirklicht werden kann.

5.0 Standortalternativen

Anderweitige Tauschflächen zur Ermöglichung eines Baugebietes sind im Bereich Sinzenich nicht vorhanden. Die Lage des Grünstreifens im künftigen Baugebiet W 21.1 ist sinnvoll, da hierdurch die Ortsrandeingrünung sichergestellt werden kann und das Baugebiet dadurch weniger weit in die freie Landschaft vorrückt.

6.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Rückgabe der Tauschfläche an den Freiraum wird die Realisierung eines Baugebietes in Sinzenich ermöglicht. Die Tauschfläche wird nicht bebaut, sondern bleibt als Freifläche erhalten und kann zukünftig als ökologisch wertvolle Ortsrandeingrünung genutzt werden.

7.0 Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

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

Aufgestellt,
Zülpich, 05.11.2019

i.A. Mohr, Team 401