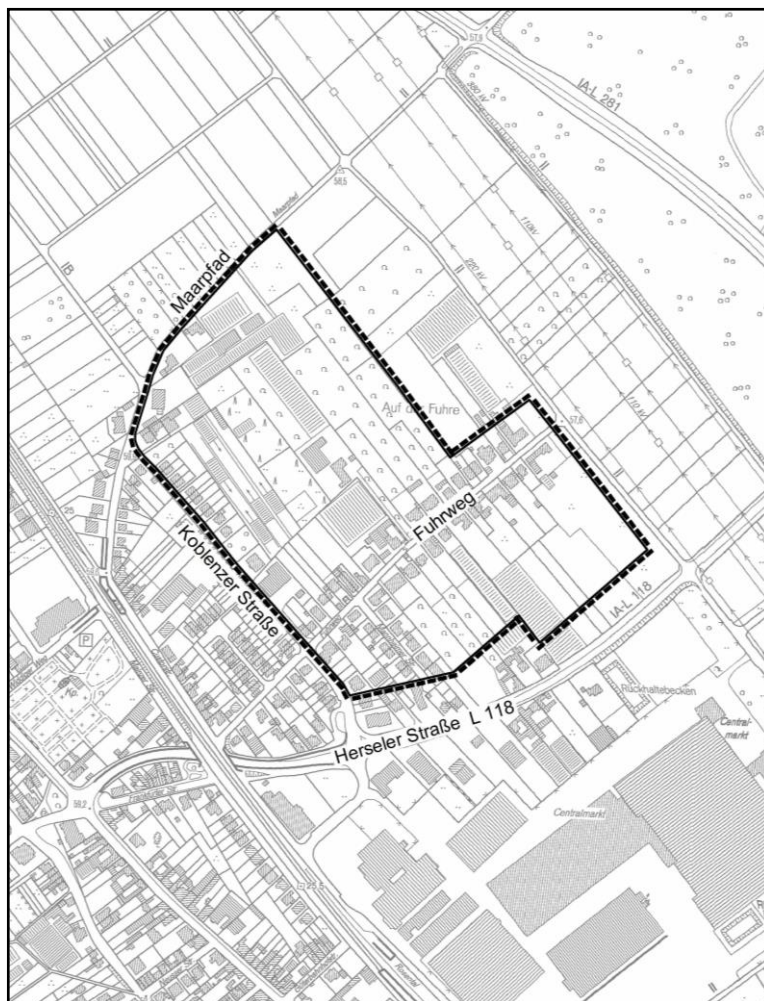


9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Roisdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



1. Lage des Geltungsbereichs

Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim liegt in der Ortschaft Roisdorf, er liegt im Innenbereich zwischen Herseler Straße, Koblenzer Straße, Maarpfad und einem Wirtschaftsweg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,6 ha.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim erfolgt unter anderem vor dem Hintergrund, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Bauflächen (M) als solche zukünftig nicht mehr genutzt werden. Die auf den Flächen befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben eine Betriebsaufgabe angekündigt, bzw. diese bereits umgesetzt. Für eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung besteht kein Bedarf. Da für die Flächen zukünftig eine Wohnnutzung angedacht ist, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden und zukünftig Wohnbauflächen (W) darstellen.

Auf Grund der besonderen Lagegunst der Stadt Bornheim zwischen den Oberzentren Köln und Bonn mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Kommunen und einer qualitativ hochwertig vorgehaltenen Infrastruktur besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Dieser wird zusätzlich befördert durch landschaftsorientierte Wohnlagen zwischen dem Vorgebirge und dem Rheintal. Nachgefragt werden somit insbesondere Wohnangebote in Form von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern, speziell auch an gefördertem Wohnungsbau.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Herseler Straße und erstreckt sich insgesamt bis zur Koblenzer Straße sowie dem Maarpfad und der freien Feldflur im östlichen Teil. Innerhalb des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dazugehörigen Betriebsgebäuden, die überwiegend nicht mehr in Betrieb sind und zukünftig anderweitig genutzt werden sollen. Neben diesen der Landwirtschaft zugehörigen Bauten befinden sich innerhalb des Gebietes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Bestandsgebäude. In Teilbereichen sind jedoch Gehölzstrukturen vorzufinden.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Herseler Straße sowie die Koblenzer Straße erschlossen. Die Herseler Straße/L 118 ist als Landesstraße klassifiziert, es ist jedoch für die Zukunft eine Rückstufung absehbar. Als Folge dieses Vorgangs ist jedoch nicht von einer Veränderung der tatsächlichen verkehrlichen Bedeutung für das Gesamtgefüge oder einer Verringerung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die Koblenzer Straße hat bereits heute eine wichtige Funktion für die Erschließung und Anbindung des Ortsteils Roisdorf-Ost. Diese Bedeutung wird sich durch die beabsichtigte neue Bebauung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans weiter erhöhen.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg vom 06. Februar 2004 weist den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) aus. Westlich ist jedoch Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) angrenzend. Partiiell ist im Änderungsbereich bereits Wohnbebauung gegeben. Die mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans einhergehende Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung stellt ein bedarfsgerechtes und auf den Standort abgestimmtes Angebot zusätzlichen Wohnraum- und Freiraums dar.

Landesplanerische Abstimmung

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 34 LPlG eine Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

5.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises ist für den Änderungsbereich des FNP keine Eintragung in der Festsetzungskarte enthalten.

5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen (M) dar. In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden die besagten Areale als landwirtschaftliche Flächen des glasüberdachten Gemüseanbaus beschrieben. Die Darstellung von gemischten Bauflächen sollte demnach dazu dienen, sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe als auch die bestehende sowie zukünftige Wohnnutzung zu sichern, respektive zu ermöglichen. Auf Grund der Betriebsaufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe sind die Hintergründe einer Darstellung als Gemischte Bauflächen nicht mehr gegeben.

5.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine neue Bebauung ist derzeit teilweise nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

6. Neue Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dar. Da eine partielle landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht mehr gegeben und auch zukünftig nicht mehr absehbar ist, sieht die 9. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Diese dient der Deckung von Bedarfen an zusätzlichem Wohnraum.

7. Umweltbelange

Für das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht (UB) gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Parallel zur FNP-Änderung werden die Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 für die nördlichen und südlichen Teilbereiche des Areales der FNP-Änderung aufgestellt. In den Bebauungsplanverfahren werden ebenfalls Umweltberichte erarbeitet. Die Umweltberichte beider Verfahren berücksichtigen

jeweils den Detaillierungsgrad und die Regelungstiefe der jeweiligen Planung. Die Umweltberichte sind somit jeweils nicht identisch, sondern weisen ebenfalls einen unterschiedlichen Detaillierungsgrad auf. Es wird somit die Möglichkeit einer Abschichtung genutzt.

7.1 Beurteilung der Schutzgüter

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden.

7.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans ist bereits partiell Wohnbebauung gegeben. Landwirtschaftliche Nutzungen sind bzw. werden größtenteils beendet. Die Fläche weist hinsichtlich der Naherholung keine Bedeutung auf. Beeinträchtigungen durch die östlich des Gebietes gelegene ehemalige Deponie sind nicht zu befürchten.

Die als Folge einer möglichen Bebauung induzierten Ziel- und Quellverkehre führen nur zu geringfügigen höheren Verkehrsaufkommen, so dass gravierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Durchgangsverkehr ist grundsätzlich nicht vorhanden.

Grünplanerische Maßnahmen im Zuge einer Wohnbebauung können zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität beitragen. Durch die Nutzungsänderung ist somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

7.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Innerhalb des Bereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Somit kommen in diesem Bereich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop nach § 42 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder sonstige schutzwürdige Biotop vor. Als Folge der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen weist das Gelände sowohl intensiv genutzte Sonderkulturen als auch Garten- und Ruderalflächen auf, die insbesondere für Tiere der Kulturlandschaft von besonderer Bedeutung sind.

Entlang der Koblenzer Straße sowie des Fuhrwegs sind innerhalb der letzten Jahre sukzessive Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden.

Im östlichen Bereich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie die rekultivierte Deponie Hersel an. Diese stellen einen Lebensraum der streng geschützten Art der Wechselkröte dar.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders schützenswerten Tierarten sind laut artenschutzrechtlicher Prüfung der Stufe I, durchgeführt gemäß VV-Artenschutz, jedoch nicht zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist ausgeschlossen. Es sind weder Tötungen noch Störungen planungsrelevanter Arten abzusehen. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erwartet. (vgl. Gutachten Ginster Landschaft + Umwelt 2017)

7.1.3 Schutzgut Fläche

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans ist durch die bestehende Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzungen ein gewisser Teil der Fläche versiegelt. Die geplante Änderung der Darstellungen in Wohnbauflächen wird zu einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen führen. Dabei sind jedoch durch die Einbeziehung grünplanerischer Maßnahmen in vertiefende Planungen Folgen für das Schutzgut Fläche begrenzt.

7.1.4 Schutzgut Boden

Das Gelände weist typische ertragreiche Böden der Köln-Bonner Niederterrasse auf. Durch die beabsichtigte Änderung der Darstellungen im FNP hin zu Wohnbauflächen werden jedoch keine gravierenden Auswirkungen erwartet, da die aktuell dargestellten Gemischten Bauflächen bereits ein gewisses Spektrum an Nutzungen ermöglichen und bis heute eine Nutzung als Sonderkulturlflächen mit Gewächshäusern gegeben war. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

7.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten. Zudem befindet sich das Gebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplans außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Bereichen mit einer Betroffenheit durch extreme Hochwasser (HQ extrem).

Im Zuge der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von Gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

7.1.6 Schutzgut Luft, Klima

Nördlich und östlich der Flächen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich große landwirtschaftliche Flächen mit einer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Bedingt durch die Lage und die beabsichtigte Nutzung der Flächen kommt es für die westlich gelegene Ortschaft Roisdorf nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des kleinklimatischen Verhältnisses. Schlussendlich können die Auswirkungen auf die lufthygienische und die klimatische Situation als geringfügig klassifiziert werden.

7.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Übergang von bestehender Wohnbebauung im Bornheimer Ortsteil Roisdorf in die freie Landschaft und steht charakteristisch für einen exemplarischen Ausschnitt der landwirtschaftlichen Nutzung des Vorgebirges und der Rheinebene im Agglomerationsraum Köln/Bonn. Die Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und ist zurzeit partiell kulturlandschaftlich geprägt. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Nutzungsänderung wird nicht gesehen.

7.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter liegen derzeit nicht vor. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG sind bei einer Neubebauung der Fläche zu beachten.

7.1.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans unter Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.