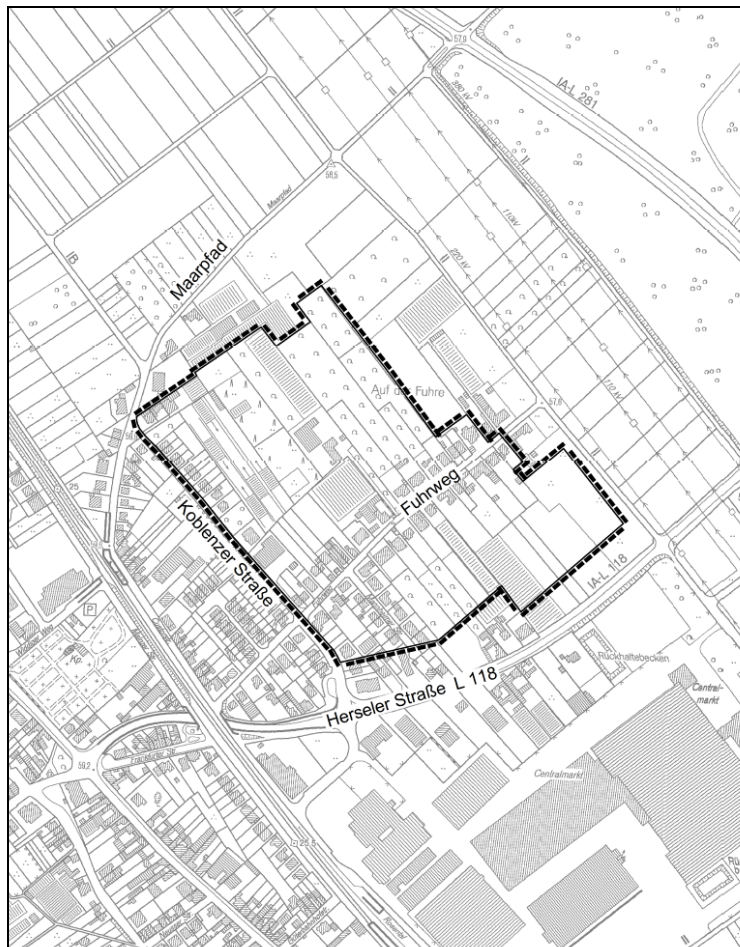


9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Roisdorf

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1	TEIL A: Städtebauliche Begründung	3
1.1	Lage des Geltungsbereichs	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Bestandssituation	4
1.4	Erschließung	4
1.5	Planungsrechtliche Situation	4
1.5.1	Regionalplan	4
1.5.2	Landschaftsplan	4
1.5.3	Flächennutzungsplan	4
1.5.4	Bebauungsplan	4
1.6	Neue Darstellung	5
2	TEIL B: Umweltbericht	5
2.1	Ziele der Planung	5
2.1.1	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien und Fachplanungen	5
2.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	6
2.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	6
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete	6
2.2.3	Schutzgut Fläche	7
2.2.4	Schutzgut Boden	8
2.2.5	Schutzgut Wasser	9
2.2.6	Schutzgut Luft, Klima	9
2.2.7	Schutzgut Landschaft	9
2.2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	10
2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
2.3	Entwicklungsprognosen	10
2.3.1	Entwicklung bei Durchführung der FNP-Änderung	10
2.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / „Nullvariante“	10
2.4	Umweltrelevante Maßnahmen	11
2.5	Standortalternativen	11
2.6	Zusätzliche Angaben	11
2.6.1	Technische Verfahren	11
2.6.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
2.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1 TEIL A: Städtebauliche Begründung

1.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim befindet sich in der Ortschaft Roisdorf. Das Plangebiet liegt im Innenbereich zwischen Herseler Straße, Koblenzer Straße, Maarpfad und einem Wirtschaftsweg. Im Zuge der Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Geltungsbereich zunächst im Norden und Osten verkleinert, da sich herausgestellt hat, dass nicht alle Betriebe im ursprünglichen Geltungsbereich eine Betriebsaufgabe beabsichtigen.

Aufgrund der Stellungnahme eines weiteren Anliegers im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde zudem eine Änderung des Geltungsbereichs im Fuhrweg vorgenommen. Dazu wurde vom 18.03.2020 bis zum 02.04.2020 eine eingeschränkte erneute Offenlage durchgeführt, in der die betroffenen Eigentümer und Nachbarn angeschrieben wurden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Übersichtskarte. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13 ha.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 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. Es kann zusammengefasst werden, dass die Annahmen, die zur Ausweisung der Gemischten Bauflächen innerhalb des FNP geführt haben, nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Nutzungsansprüchen entsprechen. Die auf den Flächen befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben eine Betriebsaufgabe angekündigt bzw. diese bereits umgesetzt. Für eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung besteht derzeit kein Bedarf. Da zukünftig für die Flächen eine Wohnnutzung angedacht ist, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden und zukünftig Wohnbauflächen (W) darstellen. Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans soll Wohnbebauung möglich werden.

Auf Grund der besonderen Lagegunst der Stadt Bornheim zwischen den Oberzentren Köln und Bonn mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Kommunen sowie einer positiven qualitativ sowie quantitativ 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.

In der Stadt Bornheim ist ein hoher Bedarf an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Dieser Bedarf kann nicht alleine auf dem Wege der Innenentwicklung, insb. durch Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion von bereits baulich genutzten Flächen oder Nachverdichtungen (zum Beispiel in Form von Baulückenschließungen) gedeckt werden. In einer Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein- Sieg- Kreis (Rhein-Sieg-Kreis 09/2019) wird dargelegt, dass der Rhein- Sieg- Kreis weiterhin wächst. Die zukünftige Wohnungsnachfrage verstärkt sich vor allem durch den zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf das Mietniveau und die Kaufpreise.

Nach Aussage des Berichts herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises im zentralen Kreisgebiet; hierzu gehört auch Bornheim. Wenn die erforderlichen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht realisiert werden können, nimmt der Nachfragedruck

noch weiter zu. Wenn Kommunen zur Problemlösung beitragen möchten, impliziert dies insbesondere, das entsprechende Bauland bereit zu stellen.

1.3 Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dazugehörigen Betriebsgebäuden, die überwiegend nicht mehr in Betrieb sind und somit zukünftig anderweitig genutzt werden sollen. Neben diesen der Landwirtschaft zugehörigen Bauten befinden sich innerhalb des Plangebietes entlang der Koblenzer Straße, des Fuhrweges und der Mannheimer Straße Ein- und Mehrfamilienhäuser. An der Koblenzer Straße befindet sich zudem das Lager eines Speditionsbetriebs. In Teilbereichen sind Gehölzstrukturen vorzufinden.

1.4 Erschließung

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

1.5 Planungsrechtliche Situation

1.5.1 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 aus. Diese Darstellungen entsprechen mit der Betriebsaufgabe der Landwirtschaft nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Landesplanerische Abstimmung

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Bezirksregierung Köln am 27.09.2018 bestätigt, dass die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegensteht (Abfrage nach § 34 LPlG).

1.5.2 Landschaftsplan

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

1.5.3 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, bzw. zu ermöglichen. Auf Grund der Betriebsaufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe sind die Hintergründe einer Darstellung als Gemischte Bauflächen nicht mehr gegeben.

1.5.4 Bebauungsplan

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

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23. Diese sollen zukünftig überwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzen.

1.6 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 von Wohnbaufläche vor. Diese dient der Deckung von Bedarfen an zusätzlichem Wohnraum.

2 TEIL B: Umweltbericht

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.

2.1 Ziele der Planung

Die Stadt Bornheim plant mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Wohnbaufläche (ca. 13 ha), um dort eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung ermöglichen zu können.

2.1.1 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien und Fachplanungen

Umweltbelange	Vorschrift
Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Belange gem. § 1 (6) Nr. 7 a-j BauGB, TA-Lärm, DIN 18005, BImSchG
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a (3), (4) BauGB
Fläche	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a (3), (4) BauGB
Boden	Zweck/Grundsätze des Bodenschutzes gem. § 1 BBodSchG, Darstellungen der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB, Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Wasser	Grundsätze des § 6 WHG, LWG NW, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB
Luft / Klima	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, TA-Luft, Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB Landschaft. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1BNatSchG und LNatSchG NW, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB

Kultur- und sonstige Sachgüter	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB, Ziele und Grundsätze des Denkmalschutzgesetzes NRW gem. § 1
--------------------------------	--

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind Stellungnahmen eingegangen, auf Grund derer klarstellende Anpassungen am Umweltbericht vorgenommen wurden. Diese sind im Folgenden grau markiert.

2.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans ist bereits partiell Wohnbebauung gegeben. Landwirtschaftliche Nutzungen sind bzw. werden größtenteils beendet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Beeinträchtigungen durch die östlich gelegene ehemalige Deponie sind nicht zu befürchten. Die als Folge der geplanten Bebauung (Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23) induzierten Ziel- und Quellverkehre (maximal 1280 Fahrten) führen nur zu geringfügigen höheren Verkehrsaufkommen, die auf unterschiedliche Straßen aufgeteilt werden, so dass gravierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Grünplanerische Maßnahmen im Zuge einer Wohnbebauung können zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität beitragen.

Östlich des Plangebietes verlaufen Hochspannungsfreileitungen, zu denen gemäß dem Abstandserlass NRW (MUNLV 2018) Abstände von bis zu 40 Meter zu Wohngebieten eingehalten werden müssen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne wird dieser Abstand entsprechend berücksichtigt.

Die Firma Landgard Blumen & Pflanzen GmbH hat auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes (südöstlich L 118) Pflanzenschutzmittel gelagert. Die Mengenschwellen für Gefahrstoffe wurden durch das Lager nicht erreicht. Die Bezirksregierung Köln geht davon aus, dass in Bezug auf das Plangebiet keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Schallgutachten im Zuge der Planverfahren zum Ro 22 und Ro 23 haben ergeben, dass das Plangebiet durch den Verkehr der Herseler Straße und der Roisdorfer Straße, der Bahnlinie sowie aufgrund von Geräuschemissionen des südlich vorhandenen Gewerbegebietes bereits eine Vorbelastung für das Plangebiet besteht. Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich im Vergleich zum Status quo keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, da es in einem Wohngebiet durch niedrigere Grenzwerte für Lärmimmissionen und ein geringeres Maß der baulichen Nutzung zu weniger Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommt, als im Mischgebiet. Somit kann man sogar von einer Verbesserung der Wohnverhältnisse im Vergleich zum Status quo ausgehen.

Durch die Nutzungsänderung ist somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.2.2 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 geschützten Biotope nach § 42 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder sonstige schutzwürdige Biotope 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 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. Zudem besteht im Plangebiet Brutverdacht für die planungsrelevanten Arten Bachstelze, den Bluthänfling, den Girlitz, das Schwarzkehlchen sowie für ungefährdete Vogelarten. Für die planungsrelevanten Arten sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Verlust einzelner Niststandorte verbreiteter und regional ungefährdeter Vogelarten, die ihr Nest jährlich neu bauen, ist artenschutzrechtlich unbedenklich, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. In Folge der Bauaufwandsfreimachung werden die Wildkraut- / Brachflächen mit dem Gehölzaufwuchs vollständig entfernt. Hierdurch kommt es zu einem Verlust der dort festgestellten Vogelhabitate.

Die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen zur Stärkung der Lebensräume und Ersatz der Niststandorte der geschützten Vogelarten erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Des Weiteren werden Teile des Verbreitungsareals der Wechselkröte in Anspruch genommen. Im Plangebiet können vereinzelt Tiere vorkommen. Laichgewässer sind jedoch nicht betroffen. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung der Wechselkröte, wie die Installation eines Amphibienzauns, werden in den Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders schützenswerten Tierarten sind laut artenschutzrechtlicher Prüfung, 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 der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erwartet.

Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche führt gegenüber der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans auch hinsichtlich des Schutzguts *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete* zu einer Verbesserung, da durch das geringere Maß der baulichen Nutzung mehr unversiegelte Fläche vorhanden sein wird, als dies durch die Bebauung in einem Mischgebiet der Fall wäre. Dies kann zu mehr Raum zum Nisten von Brutvögeln führen.

Somit sind durch die Planung unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete* zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Im gesamten Stadtgebiet von Bornheim besteht dringender Bedarf an Wohnraum. Durch eine nur eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung. Die städtebauliche Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist damit nachgewiesen. Da sich in der direkten Umgebung zum Plangebiet bereits Wohnbebauung befindet, handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung bereits baulich vorgeprägter Flächen.

Zur Verminderung von Eingriffen in das Bodenpotenzial wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft, ob bereits versiegelte Flächen für die Errichtung von Gebäuden und

Erschließungsflächen genutzt werden können. Dies ist im Bereich des südwestlich vorhandenen Gewächshauses und des asphaltierten Landwirtschaftswegs der Fall.

Auf dem Gelände findet zukünftig eine Flächenversiegelung von max. 60 % statt (GRZ 0,4 + 50%), was einem geringeren Versiegelungsgrad als im Mischgebiet entspricht.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kann das Gebiet nicht so dicht bebaut werden, wie es in einem Mischgebiet möglich wäre. Dadurch muss mit Flächeneinbußen im Vergleich zum derzeit gültigen FNP gerechnet werden. Da in einem Mischgebiet jedoch ein Anteil an Gewerbeflächen bereitgestellt werden muss, können durch die Änderung in ein Wohngebiet wesentlich mehr Wohneinheiten realisiert werden, womit dem hohen Bedarf in Bornheim zumindest teilweise entsprochen werden kann. Durch die Umwandlung einer Gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche kann die Inanspruchnahme von Flächen verhindert werden, die im derzeit wirksamen FNP als Freiflächen dargestellt sind. Somit wird der unumgängliche Verlust an Freiflächen reduziert.

Vermeidbare erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit nicht zu erwarten.

2.2.4 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, es sich um eine Arrondierung der bestehenden Bebauung handelt und bis heute eine Nutzung als Sonderkulturflächen mit Gewächshäusern gegeben war. Der Boden im Plangebiet weist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt.

Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelung nochmals erhöht und auf Dauer festgeschrieben. In den entstehenden Freiraumbereichen wird sich die Belastung des Bodens jedoch verringern, da die Flächen nicht mehr gedüngt und gepflügt werden sowie keinem Pestizideinsatz mehr unterliegen, sondern in private und öffentliche Grünflächen umgewandelt werden.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird aber der Grad der Versiegelung geringer ausfallen, da hier eine Wohnbaufläche anstatt einer Gemischten Baufläche als städtebauliches Ziel vorgesehen ist. Das verringert den Grad der Versiegelung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Die Werte nach der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete weisen einen geringeren Versiegelungsgrad auf als für Mischgebiete.

Die im Falle einer Bebauung zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten.

Mit der Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die von Umgebungsbebauung geprägt ist, wird daher dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen. Alternative Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche hat im Vergleich zu den derzeitigen Darstellungen des FNP positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da es in einem Wohngebiet durch das geringere Maß der baulichen Nutzung zu einer geringeren Versiegelung des Bodens kommt, als in einem Mischgebiet.

Es sind **insgesamt** voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2.5 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 Anschluss an die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden sich, durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen die Flächen verringern, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind. Im Bereich der geplanten Grün-, Gartenflächen und Baumscheiben bleiben Teilfunktionen des Bodens (Speicherung, Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser) erhalten, die sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Die Entwässerung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplant.

Im Zuge der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von Gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche sind Veränderungen des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Wasser* zu erwarten.

2.2.6 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.

Negative Auswirkungen können durch einzelne Maßnahmen gemindert werden. Schlussendlich können die Auswirkungen auf die lufthygienische und die klimatische Situation als geringfügig klassifiziert werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung durch Ortsarrondierung keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche wirkt sich im Vergleich auf die Darstellung als Mischfläche positiv auf das Kleinklima aus. Durch den geringeren Versiegelungsgrad kann es zu einer geringeren Erhitzung des Gebietes durch weniger versiegelte Fläche und einen höheren Anteil an Pflanzen kommen.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Luft, Klima* zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Übergang von bestehender Wohnbebauung im Bornheimer Ortsteil Roisdorf in die freie Landschaft. Sie befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist bereits durch umliegende Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich demnach um eine Arrondierung der bestehenden Ortschaft. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Nutzungsänderung und durch die Änderung der Darstellung als Wohngebiet im Flächennutzungsplan wird nicht gesehen.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaft* zu erwarten.

2.2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter liegen 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.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter* zu erwarten.

2.2.9 Wechselwirkungen 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.

Es sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.3 Entwicklungsprognosen

2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der FNP-Änderung

Das FNP-Änderungsverfahren bereitet die verbindliche Bauleitplanung, die Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23, welche parallel aufgestellt werden, vor.

Die Fläche ist bereits durch umliegende Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich demnach um eine Arrondierung der bestehenden Ortschaft. Die Regelung der eigentlichen Bebaubarkeit erfolgt gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne.

Die zukünftige Bebauung (Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23) induziert Ziel- und Quellverkehre, ca. 1280 Fahrten. Diese führen somit zu geringfügig höheren Verkehrsaufkommen. Der Lärm, der durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entsteht, überschreitet die Orientierungswerte nicht.

Die Änderung des FNP bereitet die nachfolgende Bauleitplanung vor.

2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / „Nullvariante“

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans von 2011 maßgebend und die Fläche wird weiterhin als Mischgebiet dargestellt. Somit bestände weiterhin die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, der für das Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt, was zu größeren Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Mensch und menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete; Boden; Wasser; Luft und Klima* führen könnte. Lediglich für das Schutzgut Boden hätte ein Fortbestand des gültigen Flächennutzungsplans im Plangebiet positive Auswirkungen.

Sollte es nicht zu einer Aufstellung der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 kommen, hat die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche Fortbestand.

Da es sich bei der Fläche um eine brachgefallene Landwirtschaftliche Fläche mit Ruderalvegetation handelt, die vor allem durch Grasbewuchs dominiert wird, wird diese Entwicklung entsprechend fortfahren.

2.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Die Versiegelung der Flächen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der Bebauungspläne auf das nötigste beschränkt. Die Bebauungspläne sehen eine gemischte, überwiegend durch Wohnen geprägte Bebauung vor. Dazu erfolgt ein Mix aus Einzel-, Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäusern, ergänzt durch nicht störendes Gewerbe im Bebauungsplan Ro 22.

Die maximal versiegelbare Fläche wird durch die Festsetzungen der Bebauungspläne abschließend bestimmt.

Ein teilweiser Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft findet durch die Bepflanzung des Gartens bzw. eine Eingrünung des Grundstücks und durch weitere externe Maßnahmen statt.

Monitoring:

Monitoringmaßnahmen sind zur Überwachung erheblicher Auswirkungen vorzusehen. Planungsbedingte erhebliche Auswirkungen werden durch die 9. FNP-Änderung jedoch nicht erwartet. Durch das hier betrachtete Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden damit keine Monitoringmaßnahmen begründet.

2.5 Standortalternativen

Die Stadt Bornheim hat im Rahmen des Verfahrens zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans eine Charakterisierung von potentiellen Flächen für den Wohnungsbau vorgenommen, diese priorisiert und anschließend im derzeit gültigen FNP dargestellt.

In der Stadt Bornheim ist ein hoher Bedarf an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Dieser Bedarf kann nicht alleine auf dem Wege der Innenentwicklung, insb. durch Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion von bereits baulich genutzten Flächen oder Nachverdichtungen (zum Beispiel in Form von Baulückenschließungen) gedeckt werden. In einer Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein- Sieg- Kreis (Empirica 11/2016) wird dargelegt, dass der Rhein- Sieg- Kreis weiterhin wächst. Die zukünftige Wohnungsnachfrage verstärkt sich vor allem durch den zunehmenden Überschwappeneffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf das Mietniveau und die Kaufpreise.

Nach Aussage der Empirica herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des Rhein- Sieg- Kreises im zentralen Kreisgebiet; hierzu gehört auch Bornheim. Wenn die erforderlichen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht realisiert werden können, nimmt der Nachfragedruck noch weiter zu. Wenn Kommunen zur Problemlösung beitragen möchten, impliziert dies insbesondere, das entsprechende Bauland bereit zu stellen.

Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar.

Standortalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

Die 9. Änderung des FNP stellt eine städtebaulich verträgliche Ortsarrondierung dar.

2.6 Zusätzliche Angaben

Da der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan ist, in dem die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt wird, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als „indirekt“ zu betrachten. Die Darstellungen bereiten solche Auswirkungen planungsrechtlich vor.

2.6.1 Technische Verfahren

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Darstellung der 9. FNP-Änderung auf die Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen untereinander wurde eine ökologische Risikobeurteilung durchgeführt. Für das Schutzgut Tiere liegen Artenschutzrechtliche Prüfungen aus dem Verfahren zur Aufstellung

des Bebauungsplanes Ro 22 (Ginster Landschaft + Umwelt, Februar 2019) und aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Ro 23 (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, August 2019) vor. Für das Schutzgut Mensch wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ro 22 eine Schalltechnische Stellungnahme (Accon, Mai 2019) sowie verkehrsgutachterliche Untersuchungen (AB Stadtverkehr, Mai 2019; IVV, Mai 2019) erstellt. Die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgte anhand von Auswertungen vorhandener Planungsgrundlagen.

2.6.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der projektrelevanten Angaben sind nicht aufgetreten. Manche Angaben beruhen auf allgemeinen Angaben (z.B. Klima) und beinhalten daher eine Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen des Verfahrens zur 9. Änderung des FNP bilden die Angaben dennoch eine hinreichende Grundlage.

2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Zusammen mit der Aufstellung der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung überwiegend von durch Wohnbebauung geprägten Baugebieten geschaffen werden.

Bisher ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises ist für den Änderungsbereich des FNP keine Eintragung in der Festsetzungskarte enthalten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung selbst werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Die durch die Änderung des FNP bedingten, indirekten Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen werden unter Einbeziehung der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich aufgeführt. Für alle Schutzgüter können Vermeidungs-, Verminderungs-, Kompensations- und Schutzmaßnahmen als umweltrelevante Maßnahmen ergriffen werden, so dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Ro 22 (Ginster Landschaft + Umwelt, Februar 2019)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Ro 23 (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, August 2019)
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Ro 22 „Herseler Straße“, Bornheim – Roisdorf (AB Stadtverkehr, Mai 2019)
- Verkehrsuntersuchung Ro 17, Ro 22, Ro 23 (IVV, Mai 2019)
- Schalltechnische Stellungnahme (Accon, Mai 2019)