



17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Bornheim

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 25.03.2021

Inhalt

1	Lage des Geltungsbereichs	3
2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3	Bestandssituation.....	4
4	Erschließung.....	4
5	Planungsrechtliche Situation.....	4
5.1	Regionalplan.....	4
5.2	Landschaftsplan.....	4
5.3	Flächennutzungsplan.....	5
5.4	Bebauungsplan.....	5
6	Neue Darstellung	5
7	Umweltbelange	5
7.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	6
7.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete.....	6
7.3	Schutzgut Fläche	7
7.4	Schutzgut Boden	7
7.5	Schutzgut Wasser.....	7
7.6	Schutzgut Luft und Klima	7
7.7	Schutzgut Landschaft	8
7.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
7.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	8
7.10	Fachgutachten	8

1 Lage des Geltungsbereichs (Karte ändern)

Der Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim liegt in der Ortschaft Bornheim im Innenbereich zwischen Königstraße und Hohlenberg. Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 2,9 ha. Die genaue Lage kann der beigefügten Übersichtskarte entnommen werden.

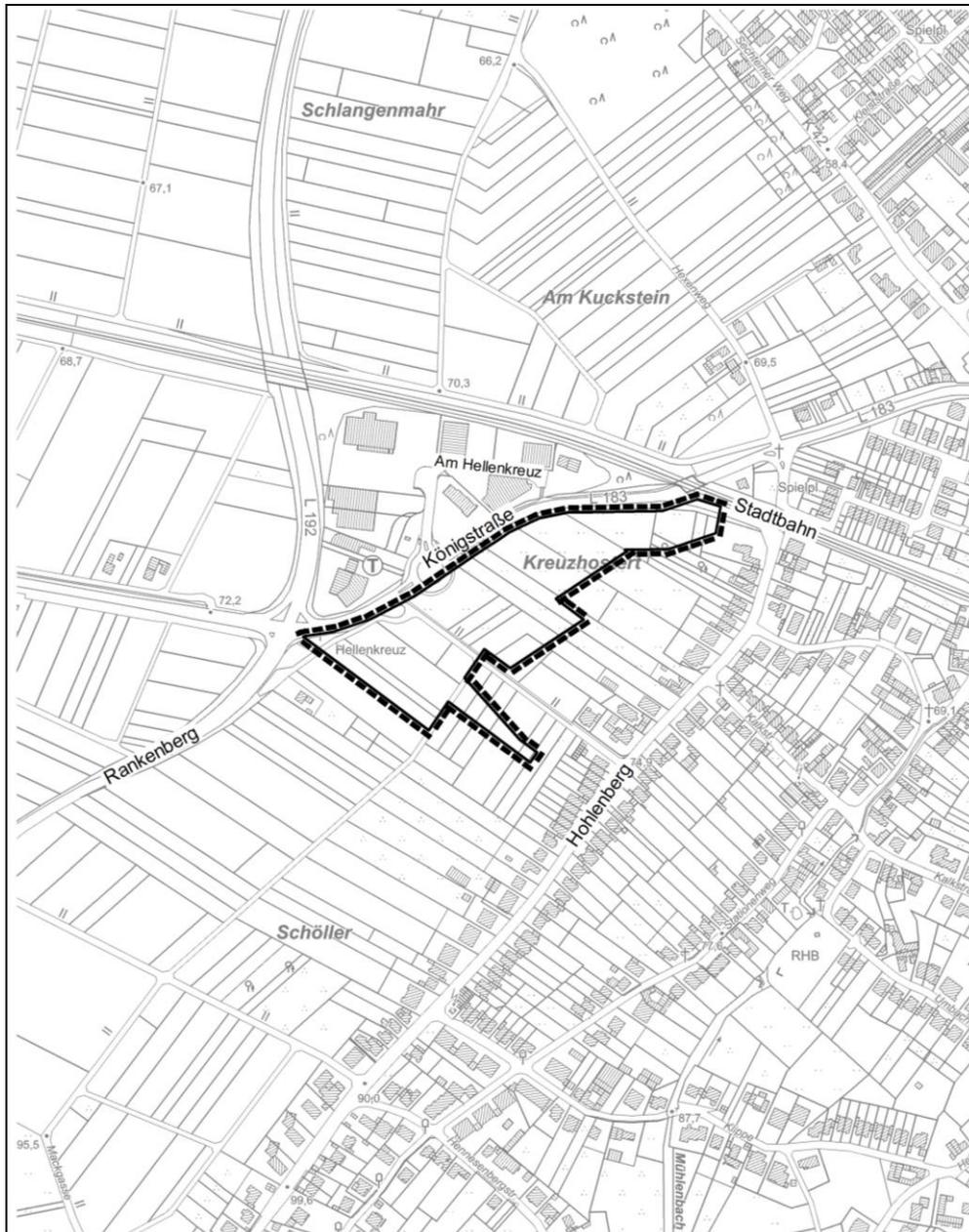


Abbildung 1: Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung

2 Anlass und Ziel der Planung

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim erfolgt vor dem Hintergrund, dass an der Königstraße neue Standorte für die Rettungswache des Rhein-Sieg-Kreises und das städtische Feuerwehrgerätehaus entstehen sollen. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche genügt den Flächenanforderungen jedoch nicht und muss daher nach Norden und Süden hin erweitert werden. Im Bereich zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und der Rettungswache soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Da die Größe des Gewerbegebiets zum derzeitigen Planungsstand noch nicht festgelegt werden soll, beinhaltet die 17. Änderung des Flächennutzungsplans zwei Varianten.

Durch die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim zwischen den Oberzentren Köln und Bonn mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Kommunen und einer qualitativ hochwertig vorgehaltenen Infrastruktur, besteht zudem ein hoher Bedarf an Wohnraum. Dieser wird zusätzlich befördert durch landschaftsorientierte Wohnlagen zwischen dem Vorgebirge und dem Rheintal. Nachgefragt werden Wohnangebote in Form von Eigenheimen und Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, speziell auch geförderter Wohnraum.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche unmittelbar neben dem Änderungsbereich bereits Wohnbaufläche dar. Zur Realisierung eines zielführenden und abgerundeten Wohnbaukonzeptes soll die Wohnbaufläche durch die Flächennutzungsplanänderung nach Norden und Süden erweitert werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche soll zu diesem Zweck in Wohnbaufläche geändert werden.

Das Plangebiet befindet sich derzeit teilweise im Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Bo 27 „Hellenkreuz“ aufgestellt.

3 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unversiegelte Fläche, die teilweise landwirtschaftlich und als Weideland genutzt wird. Das Gebiet ist teilweise mit Büschen und Bäumen bewachsen.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Königstraße erschlossen, welche eine zentrale Erschließungsfunktion für den Ortsteil Bornheim hat. Zudem ist sie Teil einer Verbindungsachse (L183) der Stadtteile Roisdorf, Bornheim, Dersdorf, Waldorf, Kardorf, Merten und Walberberg. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung zu den Landesstraßen L 182 / L 192, durch die das Plangebiet auch überörtlich an Heimerzheim und Wesseling angeschlossen ist. Durch seine zentrale, gut erschlossene Lage eignet sich das Plangebiet daher besonders gut als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus und eine Rettungswache und wurde auch im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als solcher vorgesehen.

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 17. Änderung des Flächennutzungsplans nördlich des Feldweges zwischen der Königstraße und der Straße Hohlenberg als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Südlich des Feldweges grenzt Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) an, von dem der westliche Teil als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Die 17. Änderung entspricht somit im südlichen Teil nicht den Festsetzungen des Regionalplans.

Landesplanerische Abstimmung

Am 27.02.2020 wurde eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG an die Bezirksregierung Köln gestellt. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde bestätigt. Da zum Zeitpunkt der landesplanerischen Anfrage noch keine gewerbliche Nutzung zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und der Rettungswache geplant war, wurde diese in der Anfrage nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund wird im Laufe des Verfahrens eine erneute landesplanerische Anfrage gestellt werden. Da es sich um eine Änderung innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs handelt, wird davon ausgegangen, dass die Änderung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises setzt für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 4 fest, bei dem die

jetzige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung und andere Verfahren temporär erhalten werden soll. Im südlichen Bereich des Änderungsbereichs ist ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1a (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft) festgesetzt. Bei Änderung des Flächennutzungsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des nachfolgenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den südlichen Bereich des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar. Nordöstlich daran schließt sich entlang der Königstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und öffentliche Verwaltung an. Nordöstlich von der Gemeinbedarfsfläche an der Königstraße ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

5.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine neue Bebauung ist derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher der Bebauungsplan Bo 27 „Hellenkreuz“ aufgestellt.

6 Neue Darstellung

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche wird für die beiden Vorhaben Rettungswache und Feuerwehrgerätehaus voraussichtlich nicht ausreichen, da zur Erschließung der rückwärtigen Flächen eine Straße durch den Änderungsbereich geplant wird. Aus diesem Grund wird die Gemeinbedarfsfläche erweitert, sodass sie im Südwesten einen Teil der Fläche für die Landwirtschaft und im Norden teilweise die gemischte Baufläche (M) ersetzt.

Die verbleibende gemischte Baufläche im nördlichen Bereich wird durch Wohnbaufläche (W) ersetzt. Im Süden wird die Wohnbaufläche soweit erweitert, dass von der südlichen Kante des landwirtschaftlichen Weges ausreichend tiefe Wohnbaugrundstücke entstehen können. Eingefasst wird der Änderungsbereich im Süden von einem Grünstreifen, der einen Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden soll.

Zudem soll die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Kreisverkehrs an der Königstraße durch eine Gewerbefläche ersetzt werden. Da diese Fläche von den beiden geplanten Gemeinbedarfsnutzungen nicht benötigt wird, bietet sich hier das Potenzial, kleinteiliges Gewerbe anzusiedeln. Zum Wohngebiet hin sollen in dem Gewerbegebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, um potentiellen Konflikten mit der Wohnbebauung vorzubeugen.

Da die Entwurfsvarianten im Bebauungsplanverfahren unterschiedlich große Gewerbeflächen vorsehen, stellt Variante 1 der Flächennutzungsplanänderung eine größere gewerbliche Baufläche dar, die auch einen Teil der derzeitigen Wohnbaufläche einnimmt. In Variante 2 der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich die Änderung in gewerbliche Baufläche ausschließlich auf die derzeitige Fläche für den Gemeinbedarf. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wird eine Variante festgelegt und weiter konkretisiert.

7 Umweltbelange

Für das Verfahren zur 17. 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.

Im Bebauungsplanverfahren Bo 27 wird ebenfalls ein Umweltbericht erarbeitet. Die Umweltberichte beider Verfahren berücksichtigen jeweils den Detaillierungsgrad und die Regelungstiefe der jewei-

ligen Planung. Sie sind somit jeweils nicht identisch, sondern weisen ebenfalls einen unterschiedlichen Detaillierungsgrad auf.

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 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Erholungsnutzung

Der Änderungsbereich ist bis auf einen landwirtschaftlich genutzten Weg nicht begehbar und hat hinsichtlich der Naherholung geringe Bedeutung. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Planungen des Bo 27 wird daher keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erwartet.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Verkehrsanalyse zur Abschätzung der durch eine mögliche Bebauung induzierten Ziel- und Quellverkehre durchgeführt. Durch die Ansiedlung der Rettungswache und des Feuerwehrgerätehauses sowie durch die Gewerbliche Nutzung kann es ggf. zu Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen kommen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens Bo 27 wird geprüft, ob im Zusammenhang mit den Immissionen der Rettungswache und des Feuerwehrgerätehauses sowie des Straßenverkehrs weitere Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden müssen. Das Gewerbegebiet soll so unterteilt werden, dass im an die Wohnnutzung angrenzenden Teil lediglich wohngebietsverträgliches Gewerbe angesiedelt werden darf.

Der Belastung durch Lärm kann ggf. durch den Einsatz von Lärmschutzwänden und passiven Lärmschutzvorkehrungen wie spezielle Lärmschutzfenster oder nicht offenbare Fenster entgegengewirkt werden. Eine erhebliche Lärmbelastung kann somit vermieden werden.

7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans liegt zum größten Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes mit dem Entwicklungsziel 4, in dem die jetzige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung und andere Verfahren temporär erhalten werden soll. Der südliche Teil der Flächennutzungsplanänderung liegt zum Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets mit dem Entwicklungsziel 1a (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft). Allerdings ist der Bereich durch teilweise landwirtschaftliche Nutzung sowie durch ein bebautes Grundstück unmittelbar südlich des Plangebietes bereits baulich und landwirtschaftlich geprägt. Durch die Darstellung eines ca. 10 m breiten Grünstreifens am südlichen Rand der Flächennutzungsplanänderung kann die bauliche Nutzung von bisher unversiegelter Fläche teilweise ausgeglichen werden, da somit vormals landwirtschaftliche Fläche in eine ökologisch hochwertigere Grünfläche umgewandelt wird. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans von landwirtschaftlicher Fläche in Grün-, Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche als vertretbar bewertet.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten, da hier ein bereits zur Bebauung vorgesehenes Mischgebiet in eine ebenfalls zur Bebauung vorgesehene Gemeinbedarfs- und Wohnbaufläche geändert werden soll. Im Bereich der Änderung von Gemischter Baufläche (M) in Wohnbaufläche (W) wird hinsichtlich des Schutzguts sogar ein positiver Effekt erwartet, da Wohngebiete einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

Die Auswirkungen durch die Realisierung des Bauvorhabens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bo 27 ausführlich betrachtet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bo 27 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) durch das Kölner Büro für Faunistik durchgeführt, in der die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Artenvielfalt im Plangebiet untersucht wurden.

Die ASP I hat ergeben, dass eine Vielzahl planungsrelevanter Arten, darunter diverse Vogel- und Fledermausarten sowie andere Tierarten wie die Zauneidechse im Plangebiet vermutet werden. Da dies umfangreiche Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach sich zöge, wird im Laufe des Verfahrens eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) durchgeführt, in der ein tatsächliches Vorkommen der planungsrelevanten Arten untersucht wird.

Die Ergebnisse werden zudem in einen umfassenden Umweltbericht aufgenommen, in dem die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgebiete dargestellt werden.

7.3 Schutzgut Fläche

Durch die Änderung der Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird es im Süden des Geltungsbereichs zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche kommen, da dort Fläche für die Landwirtschaft, die für eine Nutzung ohne Versiegelung vorgesehen ist, in Gemeinbedarfsfläche bzw. Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Dabei sind jedoch die Folgen durch die Einbeziehung grünplanerischer Maßnahmen in vertiefende Planungen für das Schutzgut Fläche begrenzt. Da sich der Änderungsbereich in einem bereits baulich vorgeprägten Bereich befindet, handelt es sich um eine Arrondierung einer Freifläche in den Siedlungsbereich.

7.4 Schutzgut Boden

Das Gelände weist typische ertragreiche Böden der Köln-Bonner Niederterrasse auf. Die Flächennutzungsplanänderung wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs zu einer Beeinträchtigung des Bodens führen, da dort unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Boden durch die Änderung in Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Dies zieht eine Versiegelung des Bodens mit sich, die unter anderem Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens hat. Am Rand des Plangebietes wird ein Grünstreifen dargestellt, in dem die Beeinträchtigung des Bodens im Vergleich zum Status quo abnehmen wird, da hier keine Bodenbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgen wird.

In den übrigen Teilen des Änderungsbereichs wird durch die Flächennutzungsplanänderung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktion erwartet, da dort bereits Flächen für eine bauliche Nutzung dargestellt sind. Im Bereich der Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche wird im Vergleich zum Status quo sogar eine geringere Versiegelung vorgesehen.

Durch die Realisierung des Bauvorhabens wird es zu einer Versiegelung des Bodens kommen. Da es sich um einen baulich integrierten Standort in einer Konzentrationszone des Ortsteils Bornheim handelt, der auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, kann der Eingriff in Boden und Fläche als vertretbar bewertet werden.

7.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet der 17. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Bereichen mit einer Betroffenheit durch extreme Hochwasser (HQ extrem).

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

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Bo 27 wird es zu einer erhöhten Versiegelung und damit zu einer Verminderung der Versickerungsfähigkeit des Bodens kommen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein umfassendes Entwässerungskonzept ausgearbeitet.

7.6 Schutzgut Luft und Klima

Südlich der Fläche der 17. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich große landwirtschaftliche Flächen mit einer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Änderung werden diese Freiflächen zu einem geringen Teil einer baulichen Nutzung zugeführt. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Luft und Klima ist aufgrund des geringen Ausmaßes jedoch nicht oder nur zu einem geringfügigen Maße zu erwarten. Auch in den anderen Teilbereichen der Änderung werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

7.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Übergang von bestehender Wohnbebauung im Ortsteil Bornheim in die freie Landschaft. Vom Plangebiet sind der erhöhte Ortsteil Brenig und der Wasserturm zu sehen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird nur in geringem Maße zu Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kommen, da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich bereits eine Bebauung vorsieht.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Bo 27 wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes in diesem Bereich kommen. Aufgrund seiner Nähe zu angrenzender Bebauung handelt es sich um einen baulich integrierten Standort, wodurch sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in einem vertretbaren Rahmen halten.

7.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude oder 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.

7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist im Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans unter Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

7.10 Fachgutachten

Kölner Büro für Faunistik: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Köln im September 2020.