

Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim

1. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Bornheim im Bereich zwischen Apostelpfad, Königstraße, Burgstraße und der Straße Burgbenden.

Hier handelt es sich um eine verbleibende Freifläche im zentralen Geschäftsbereich von Bornheim und schließt an einen durch einen Verbrauchermarkt bebauten Bereich an. Die Fläche ist hervorragend geeignet für eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen, um die Zentrenfunktion zu stärken.

2. Anlass und Hauptziele der Planung

Seit einigen Jahren bemüht sich die Stadt Bornheim um eine Entwicklung der zentralen Einkaufsmöglichkeiten auf der Grundlage des integrierten Handlungskonzeptes Königstrasse. Es wurde erkannt, dass die Bevölkerungszuwächse der letzten zehn Jahren von fast 25% auf 49.000 Einwohner auch im Hinblick auf die Infrastruktur und Einzelhandelsentwicklung entsprechendes planerisches Handeln erfordern.

Der Betreiber eines in diesem Bereich ansässigen Verbrauchermarktes wünscht dessen Erweiterung. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig beabsichtigt ein benachbarter Grundstückseigentümer die Errichtung eines Fachmarktes.

Diese beiden Maßnahmen tragen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bornheim-Zentrum bei. Die Stadt Bornheim steht daher der Realisierung der beiden Bauvorhaben im Bereich Königstraße positiv gegenüber.

Mit der Erschließung des neuen Baugebietes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine gezielte Nutzung innerörtlicher Reserveflächen Folge geleistet.

3. Planungsrechtliche Situation

Die planerische Situation erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Nach den Aussagen des Gebietsentwicklungsplans liegt der Zentralort Bornheim / Roisdorf innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs und wird auch zukünftig als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone entspricht die geplante Sondergebietsdarstellung in zentraler Lage auch den Zielen der Regionalplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim weist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche aus.
Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

4. Neue Darstellung

In Anlehnung an die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Inhalt Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erhält der Bereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten des nun zu erweiternden Verbrauchermarktes die folgende Darstellung:

- Sondergebiet
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit max. 700 m² Verkaufsflächen
- Mischgebiet (aufgrund der teilweise vorhandenen Wohn- und Büronutzung und der geplanten neuen Nutzung des Einzelhandels)

5. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach §2a S.2 in Verbindung mit §2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

A. Kurzdarstellung – Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeit im Ortszentrum von Bornheim geschaffen werden. Zielsetzungen sind die Stärkung des Einzelhandelssektors, verbunden mit einer Ergänzung der Wohn- und gewerblichen Nutzung, der Erweiterung des Parkplatzpotentials sowie die Anbindung des vorhandenen Parkplatzes (SB-Markt) an den Apostelpfad.

Ziel der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des Sonderbaugebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel aus der 36. FNP-Änderung sowie die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Anschluss an das Sondergebiet.

Mit der Erschließung des neuen Baugebietes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine gezielte Nutzung innerörtlicher Reserveflächen Folge geleistet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim weist das Änderungsgebiet derzeit als Wohnbaufläche aus.

Nach den Aussagen des Gebietsentwicklungsplans liegt der Zentralort Bornheim / Roisdorf innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs und wird auch zukünftig als

Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone entspricht die geplante Sondergebietsdarstellung in zentraler Lage auch den Zielen der Regionalplanung.

B. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung wichtig sind und deren Berücksichtigung im Verfahren.

- *Bundesnaturschutzgesetz (§1):*
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- *Baugesetzbuch:*
Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und ausgeglichen werden.

- *Landschaftsschutzgesetz NW:*
Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft (§1).
Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern (§ 2 Abs. 3 u. 6 LG NW)

- *Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:*
Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim. Dementsprechend trifft er keine Festsetzungen für den Änderungsbereich.

- *Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):*
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- *Landeswassergesetz §14:*
Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Wasserschutzzonen der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Dementsprechend sind keine Maßnahmen gemäß des §14 Landeswassergesetz erforderlich.

- *Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1):*
 - o Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.
- *Gebietsentwicklungsplan Köln:*
Ausweisung des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)
Textliche Darstellung 1.1.1, Ziel 1: In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von §11 (3) BauNVO nur in ASB geplant werden.

Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen , die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

C.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB:

a) Naturhaushalt und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Ökologisch höherwertige Biotopie in der Nähe des Änderungsbereiches, welche geschädigt werden könnten, sind nicht vorhanden. Bisher wird die Fläche teilweise als privater Hausgarten genutzt, teilweise handelt es sich um eine Grünlandbrache mit beginnender Verbuschung.

Bisher ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine zukünftige Teilversiegelung war also abzusehen. Die Funktion des Bodens wird jedoch in gewissem Masse beeinträchtigt, da voraussichtlich nahezu die gesamte Fläche versiegelt wird. Abgesehen von der erforderlichen Versiegelung ist von Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszugehen. Der Änderungsbereich liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich und im Umfeld der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

c) Mensch

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die Naherholungsqualität und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung. Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage ist die Fläche jedoch nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

Der Immissionsschutz benachbarter Wohnnutzung muss gemäß den Auflagen des Schallschutztechnischen Gutachtens gewährleistet werden. Nach Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen durch Lärm zu erwarten.

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass Bodendenkmäler im Planbereich liegen. Auch sonstige Sachgüter werden nicht von der Planung beeinträchtigt.

e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Gemäß dem neusten Stand der Technik werden Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt.

f) Nutzung regenerativer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt von der FNP-Änderung unberührt. Die Umsetzung bleibt konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Der Änderungsbereich liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), gemäß Landschaftsplan Nr. 2 infolgedessen außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb der Wasserschutzszonen.

h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

Im Geltungsbereich der 43. Flächennutzungsplanänderung sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die durch Rechtsverordnung im Sinne der o.g. Vorschriften festgesetzt sind, vorhanden.

i) Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine planungsrelevanten Auswirkungen erkennbar.

C.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen nach §1a BauGB: Bodenschutzklausel

Laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Mai 2005 verliert die Fläche des Planbereiches durch die fast vollständige Versiegelung des Bodens 6.652 Wertpunkte. Das entspricht einer Fläche von 1.663 m², die jedoch durch Kompensationsmaßnahmen andernorts ausgeglichen werden. Der konkrete Ausgleichsstandort wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

C.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Bei Durchführung der Planung kommt es durch den Bau der Gebäude und Stellplätze zu einer Versiegelung von Flächen und damit zum Verlust der Bodenfunktion. Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten oberflächlichen Abfluss.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen.

Die Realisierung der Planung führt im Wesentlichen zum Verlust der Hausgartenfläche und der Grünlandbrache. Durch die Baumaßnahmen verändert sich das Ortsbild, durch den Parkverkehr der Einzelhandelskunden kann es nach Umsetzung der Planung zur Verlärmung angrenzender Bereiche kommen, die durch entsprechende Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand kompensiert werden muss.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Grünbrache mit einer mittelmäßigen ökologischen Wertigkeit ungenutzt bleiben.

C.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da eine Versorgung mit Einzelhandelsgütern gewährleistet werden muss, kann der Eingriff nicht vermieden werden. Die Einzelhandelseinrichtungen werden durch eine Erweiterung des Sondergebietes an zentraler Stelle gebündelt, wodurch weniger Fläche in Anspruch genommen wird.

Der Ausgleich wird durch Kompensationsmaßnahmen auf der Parzelle Nr. 237, Flur 25 in der Gemarkung Roisdorf gewährleistet.

Vorgesehen ist auch die Errichtung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf der Basis eines Lärmgutachtens.

C.5 Planungsalternativen

Das parallel laufende Bebauungsplanverfahren läuft auf Antrag eines Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Da eine Bündelung der Einzelhandelsflächen angestrebt wird und der Änderungsbereich sich teilweise im Eigentum der Vorhabenträger befindet, gibt es keine Alternativflächen.

D. Zusätzliche Angaben

D.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt. Bisher gab es keine Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.

D.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4 c BauGB - Neufassung Juli 2004 - überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- Ortsbegehungen zur Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durch den Bürgermeister der Stadt Bornheim vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Überprüfung, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriff-Ausgleichbilanzierung ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten

D.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2 a BauGB erstellt.

In die Bewertung der Umweltauswirkungen sind gemäß § 2 (4) BauGB die in § 1 (6) Nr. 7 a - i BauGB und § 1 a BauGB genannten Umweltbelange einzubeziehen.

Im vorliegenden Planungsfall ist davon auszugehen, dass es zu Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch und Boden kommen wird.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen haben auf Grund der innerstädtischen Lage der Fläche keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltmedien, die Errichtung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage eines Lärmgutachtens werden vorausgesetzt.

Da im Plangebiet Baumöglichkeiten mit großflächigen Nutzungsansprüchen geschaffen werden sollen und somit ein Ausgleich innerhalb des Gebietes nicht zu erreichen ist, muss der Restausgleichswert für den ökologischen Eingriff gemäß § 1a, Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es soll auf einer vorhandenen Ackerfläche (Flurstück 237, Flur 25, Gemarkung Roisdorf, Stadt Bornheim) mit dem Biotopwert 2 eine Anpflanzung von Feldgehölzen (Biotopwert 6) erfolgen. Dies ergibt eine Biotopwertsteigerung um 4 Biotopwertpunkte pro m².

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da es sich hier jedoch um die Fläche für einen vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Erweiterung einer vorhandenen Nutzung handelt, stehen keine Alternativflächen zur Verfügung.