

# 44. Änderung des Flächennutzungsplans

## der Stadt Bornheim

### Begründung

#### Lage

Der Bereich der 44. Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Ortschaft Bornheim Teilflächen zwischen der Pohlhausenstraße, Königstraße, Servatiusweg und der Stadtbahnlinie 18.

#### Städtebauliche Zielsetzungen

Beim Plangebiet handelt es sich um Teile des zentralen Innenstadtbereichs und damit des Hauptversorgungsbereichs für das Mittelzentrum Bornheim. Die hier vorhandenen Potenziale werden aber nicht ausgeschöpft. Auf Grund der fehlenden Attraktivität, Leerstände und mangelnder innenstadtorientierter Nutzungen befindet sich der Innenstadtbereich derzeit in einer städtebaulich, erschließungstechnisch und wirtschaftlich unbefriedigenden Situation, die eine Neuordnung erforderlich machen.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Bo 14 aufgestellt, welcher derzeit jedoch nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Durch die 44. Änderung soll daher die Voraussetzung für die Entwicklung der gemischten Bauflächen und der Umgestaltung der Verkehrsinfrastruktur geschaffen werden.

#### Gemischte Bauflächen

Die Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zwischen Servatiusweg und Bahnlinie ist an dieser zentralen Stelle nicht mehr erforderlich. Auf der Fläche steht ein Gebäude (Servatiuscenter), in dem sich vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen befinden. Hier soll eine Änderung der Darstellung in eine gemischte Baufläche erfolgen.

Die Darstellung der gemischten Baufläche soll weiter östlich fortgeführt werden. Bisher ist dort eine Wohnbaufläche dargestellt. Da dieser Bereich zukünftig auch eine zentralörtliche Funktion übernehmen kann, soll auch hier eine Mischnutzung erreicht werden. Dies beinhaltet die Möglichkeit, über den Servatiuscenter und das neue Ärztehaus hinaus weitere Dienstleistungen und zentrenrelevante Nutzungen zu entwickeln.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Fußgängerbereich)

In Zusammenhang mit der Ortskernentwicklung spielt auch der öffentliche Raum eine besondere Rolle. Hierauf wurde im Integrierten Handlungskonzept Königstraße besonders hingewiesen. Durch die parallel geplante Umgestaltung wird eine auch eine verbesserte Nutzbarkeit der öffentlichen Raums erreicht. Gleichzeitig sollen damit private Investoren ein positives Signal erhalten, was nach den Erfahrungen aus der Wohnumfeldverbesserung dazu beiträgt private Investitionen zu fördern.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der Peter-Fryns-Platz als Parkplatz dargestellt. Damit wird er seiner Rolle als zentraler Platz und wichtiger Ankerpunkt des Ortszentrums nicht gerecht. Hier soll eine Umgestaltung zu einem kommunikativen Zentrum des Ortskerns mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird für den geplanten Fußgängerbereich eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt.

Als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze auf dem Peter-Fryns-Platz sind im Ortskern mehrere neue Parkplätze oder Erweiterungen vorgesehen. Zusätzliche öffentliche Stellplatzflächen sind im Bereich des bestehenden Parkplatzes am Servatiusweg geplant und sollen im Bebauungsplan Bo 14 entsprechend festgesetzt werden.

Eine Parkplatzerweiterung sieht auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bo 33 vor und im Plangebiet des Bo 11 zwischen Königstraße und Burgstraße ist neben privaten Stellplätzen ein neuer öffentlicher Parkplatz in Planung. Somit kann für die wegfallenden Parkplätze ausreichender Ersatz geschaffen werden.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(verkehrsberuhigter Geschäftsbereich)

Die Verkehrsplanung sieht für die Königstraße eine erhebliche Reduzierung des Durchgangsverkehrs vor. Hierzu sind Maßnahmen wie Gehwegverbreiterungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Minikreisel, Teilaufpflasterungen oder eine kurze Einbahnstraßenführung geplant. Mit diesen Maßnahmen soll insbesondere die Aufenthaltsqualität des Haupteinkaufsbereiches gefördert werden. Dabei wird der innere Bereich der Königstraße nicht mehr den Charakter einer Hauptverkehrsstraße behalten.

Der geplant verkehrsberuhigte Geschäftsbereich zwischen der Einmündung Burgstraße und der Secundastraße wird daher nicht mehr als Hauptverkehrsstraße sondern zukünftig als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt. Die Konkretisierung mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich erfolgt im Bebauungsplan Bo 14.

Nach der Beschlusslage des Rates soll zukünftig auch der Servatiusweg und ein Teil der Pohlhausenstraße in die innerörtliche Verkehrsführung aufgenommen werden. Der Bebauungsplan Bo 14 wird daher für diese Straßenteile einen verkehrsberuhigten Ausbau festsetzen. Eine entsprechende Entwurfsplanung ist vom zuständigen Ausschuss bereit beschlossen.

Der verkehrsberuhigte Geschäftsbereich im Servatiusweg wird aus diesem Grund anstatt wie bislang als Baufläche zukünftig ebenfalls als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Bo 14 wird parallel zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt und aus den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **Integriertes Handlungskonzept Königstraße**

Das Integrierte Handlungskonzept Königstraße ist als städtebauliche Planung durch den Rat beschlossen worden. Die Zielsetzungen der 44. Änderung entsprechen den beschlossenen Zielen des Handlungskonzeptes.

### **Gebietsentwicklungsplan**

Der GEP für die Region Bonn stellt den Ortskern von Bornheim als Allgemeine Siedlungsgebiete dar.

### **Sonstige Planungen**

Der Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Denkmäler sind durch die Änderung nicht Betroffen. Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt.

## **Umweltbericht zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Kurzdarstellung – Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die 44. Flächennutzungsplanänderung im Bereich zwischen der Königstraße und der Stadtbahnlinie 18 dient der Weiterentwicklung und Erschließung der Ortskerns von Bornheim.

Durch die Änderung sollen bisher als Gemeinbedarfsflächen, Parkplatz oder Hauptverkehrsstraße dargestellte Fläche zukünftig als gemischte Bauflächen oder „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt werden.

### **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### ◆ Bundesnaturschutzgesetz

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

#### ◆ Baugesetzbuch:

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### ◆ Landschaftsschutzgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft. Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern.

#### ◆ Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb / innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim und beinhaltet folgende Festsetzungen:

#### ◆ 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 Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.

#### ◆ Landeswassergesetz §14:

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzonen der Wassergewinnungsanlage Urfeld.

#### ◆ Bundesimmissionsschutzgesetz :

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.

#### ◆ Gebietsentwicklungsplan Region Bonn:

Das Plangebietes ist als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

## **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und umweltbezogene Auswirkungen der Planung**

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

Ökologisch höherwertige Biotope, welche geschädigt werden könnten, sind im Plangebiet und im Umgebungsbereich nicht vorhanden. Bisher werden die Flächen als Bauflächen, Hausgarten, Parkplatz oder Hauptverkehrsstraße genutzt und sind daher bereits größtenteils versiegelt. Tiere werden insofern auch nicht betroffen.

Die Funktion des Bodens wird geringfügig beeinträchtigt, da zukünftig noch einige Hofflächen versiegelt werden können. Eine weitere Versiegelung war bislang aber auch bereits möglich.

Abgesehen von der erwarteten Versiegelung ist von Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszugehen. Der Änderungsbereich liegt lediglich mit einer Teilfläche des Servatiusweges in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Hier ist nicht mit Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Auf Grund der neuen Verkehrsführung ist mit verändertem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine erhöhte Luftbelastung ist hierdurch nicht zu erwarten. Insgesamt gesehen soll die Luftbelastung durch die Verdrängung des Durchgangsverkehr abnehmen.

Die geplanten Maßnahmen können zu einem leicht erhöhten Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen, führen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Klimas ist damit nicht verbunden.

### **b) FFH- und Vogelschutzgebiete (nach BNatSchG)**

Im Geltungsbereich und im Umfeld der 44. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

### **c) Mensch und Bevölkerung allgemein**

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die der Wohnqualität und des Immissionsschutzes von Bedeutung. Durch die Planung soll die Voraussetzung geschaffen werden, insbesondere die Qualität des Wohnens sowie die Aufenthaltsfunktion auf den Straßen und Plätzen im Ortskern zu verbessern. Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage sind die Flächen nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

Auch bei insgesamt stark abnehmender Verkehrsbelastung im gesamten Ortskern, kann die Planung in Einzelfällen zur Erhöhung der Verkehrsmenge führen. Hier ist eine entsprechende Minderung der Belastung erforderlich.

Der Immissionsschutz der Wohnnutzung muss gemäß den Auflagen des Schallschutztechnischen Gutachtens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Bo 14 gewährleistet werden. Die Auswirkungen werden allerdings erst mit dem Ausbau der Straßen auftreten.

### **d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die vorhandenen Baudenkmäler werden nicht betroffen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass Bodendenkmäler im Planbereich liegen. Sonstige Sachgüter werden im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme des Grund und Bodens betroffen.

### **e) Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Gemäß dem neuesten Stand der Technik werden Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden. Zur Verkehrssituation wird im Rahmen des Bebauungsplans Bo14 ein Schallgutachten erstellt.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur eingeschränkt möglich und von den jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

### **f) Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie**

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt von der Flächennutzungsplanänderung unberührt. Die Umsetzung bleibt konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

### **g) Landschaftspläne und sonstigen Pläne**

Der Änderungsbereich liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Landschaftsplan trifft hier keine Aussagen.

### **h) Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht)**

Im Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB durch eine Rechtsverordnung 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.

### **Eingriffsbewertung**

Laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Bo 14 verliert die Fläche des Planbereiches durch eine erhöhte Versiegelung des Bodens Wertpunkte. Auf Grund der besonderen Bedeutung des Ortskernes für die Gesamtstadt und der geringen Freiflächenpotenziale wird hier kein Vollausgleich angestrebt. Darüber hinaus ergeben sich positive Effekte auf die Gesamtbelastung durch die angestrebte Verringerung des Durchgangsverkehrs.

Die Bereiche der 44. Änderung sind bis auf geringe Ausnahmen bereits versiegelt oder können bereit heute stärker versiegelt werden. Auf Grund der relativ geringen Auswirkungen werden keine Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

### **Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Herstellung von weiteren baulichen Anlagen 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 geringen Verlust von Freiflächen (Hausgärten), die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die verkehrliche Situation nicht verbessern und die Königstraße und der Parkplatz weiterhin überwiegend durch den Kfz-Verkehr genutzt. Die positiven Effekte durch die Verdrängung des Durchgangsverkehrs würden nicht zu einer

Entlastung des Ortskerns vom Kfz-Verkehr führen. Lediglich der Bereich Servatiusweg würde ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen.

Eine Weiterentwicklung der Bauflächen des Servatiusweges für gemischte Nutzungen wäre nur eingeschränkt möglich.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die nachteiligen Auswirkungen lassen sich durch eine zielgerichtete Verteilung der Verkehrsmengen, eine Verringerung des Durchgangsverkehrs und eine wesentliche Verringerung der Geschwindigkeiten erreichen. Diese Maßnahmen sind aber den weiteren Verfahren bzw. dem Straßenausbau vorbehalten.

Mögliche Maßnahmen zum Lärmschutz sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu regeln.

### **Planungsalternativen**

Zur Planung sind keine Alternativen vorhanden da es sich um die einzigen geeigneten Flächen im Ortskern handelt.

### **Technische Verfahren und 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.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4 c BauGB 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.

Das Verkehrskonzept beruht auf Prognosewerten. Sollten hier künftig wesentliche Abweichungen aus nicht vorhersehbaren oder nicht erkennbaren Gründen eintreten, wird die Stadt Bornheim den Sachverhalt prüfen und die erforderlichen Schritte einleiten. Dies kann auch eine erneute Verkehrsprognose beinhalten. Ob daraufhin ergänzende Maßnahmen erforderlich sind, kann erst aus einer ggf. neuen Verkehrsuntersuchung heraus entschieden werden. Sollten darüber hinaus andere, ebenfalls ungewollte Entwicklungen eintreten oder bekannt werden, wird die Stadt dem nachgehen und erforderlichenfalls Abhilfe schaffen. Die Stadt Bornheim wird weiterhin die Überwachung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchführen.

Zur Überwachung ist geplant, auf die Kenntnisse und Informationen von sachkundigen Behörden oder Bürgern zurückzugreifen.

### **Zusammenfassung**

Die Stadt Bornheim hat zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Mit der 44. Änderung sollen bisher als Gemeinbedarfsflächen, Parkplatz oder Hauptverkehrsstraße dargestellte Flächen zukünftig als gemischte Bauflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2 a BauGB erstellt.

Im vorliegenden Planungsfall ist davon auszugehen, dass es zu geringen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch und Boden kommen wird. Es stehen keine Alternativen Flächen zur Verfügung.

Da im Plangebiet Baumöglichkeiten geschaffen werden sollen und somit ein Ausgleich innerhalb des Gebietes nicht zu erreichen ist, muss der Restausgleich für den ökologischen Eingriff außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.