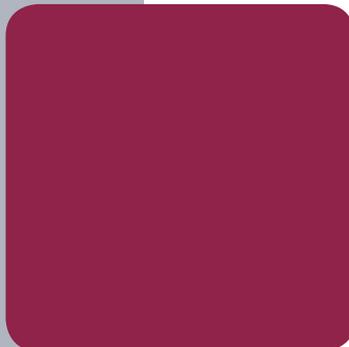
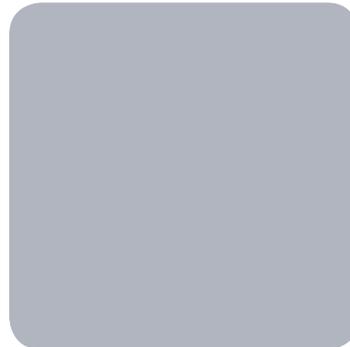


Gemeinde Swisttal

**Begründung zum
Flächennutzungsplan**

- GENEHMIGUNGSFASSUNG MIT AUFLAGEN -



Januar 2016

Flächennutzungsplan

Gemeinde Swisttal

Begründung zum Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Fassung vom Januar 2016

- Genehmigungsfassung mit Auflagen-

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Swisttal

III/1 – Gemeindeentwicklung
Rathausstraße 115
53913 Swisttal



Ansprechpartner:

Jürgen Funke
Dirk Braun

Bearbeitung:

plan-lokal GbR
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund



Projektleitung & Bearbeitung:

Thomas Scholle
Christin Kocyan

Mitarbeit:

Dr. Wolfgang Kieslich

in Kooperation mit:

grünplan
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	11
1.1	Planungsanlass Methodik	11
1.2	Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan	13
1.3	Aufstellungsverfahren Verfahrensstand	15
2	Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung	20
2.1	Lage im Raum Gemeindegebiet	20
2.2	Natürliche Grundlagen	21
2.3	Historische Entwicklung	22
2.4	Siedlungsentwicklung Siedlungsstruktur	24
2.5	Bevölkerungsentwicklung Demografie	27
2.6	Wohnungsbestand Wohnungsentwicklung	34
2.7	Wohnbauflächenbedarf Flächenpotenziale	36
	2.7.1 Bedarfe und Potenziale in den Ortsteilen	42
2.8	Wirtschaftsentwicklung Gewerbeflächenbedarf	49
	2.8.1 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf	52
3	Vorgaben und Planungsziele	59
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	59
	3.1.1 Landesplanung	59
	3.1.2 Regionalplanung	62
3.2	Fachplanungen und Kommunale Konzepte	67
	3.2.1 Landschaftsplan	67
	3.2.2 Einzelhandelskonzept	69
	3.2.3 Ausgleichsflächenkataster/Ökokataster	74
	3.2.4 Verkehrsplanung	75
	3.2.5 Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)	75
	3.2.6 Sportstättenbedarfsplan	79

3.2.7	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)	80
4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	82
4.1	Bauflächen Baugebiete	83
4.1.1	Wohnbauflächen	84
4.1.2	Gemischte Bauflächen	108
4.1.3	Gewerbliche Bauflächen	109
4.1.4	Sonderbauflächen	112
4.2	Zentrale Versorgungsbereiche	113
4.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	113
4.3.1	Öffentliche Verwaltung und sonstige öffentliche Einrichtungen	114
4.3.2	Soziale Einrichtungen	114
4.3.3	Schulen	116
4.3.4	Kirchen und religiöse Gemeinschaften	117
4.3.5	Kulturelle Einrichtungen	118
4.3.6	Sportanlagen	119
4.4	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	119
4.4.1	Straßenverkehr	120
4.4.2	Bahnanlagen und Anlagen des Nahverkehrs	121
4.5	Anlagen und Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung	121
4.5.1	Elektrizitätsversorgung	122
4.5.2	Gasversorgung	122
4.5.3	Wasserversorgung	122
4.5.4	Windenergie/Windkraftanlagen	123
4.5.5	Abwasserbeseitigung	123
4.5.6	Abfallbeseitigung Ablagerung	123
4.6	Grünflächen	123

4.6.1	Parkanlage	124
4.6.2	Dauerkleingärten	124
4.6.3	Flächen für Sport, Freizeit und Erholung	124
4.6.4	Friedhöfe	125
4.6.5	Grünflächen ohne Zweckbestimmung	126
4.7	Wasserflächen Flächen für die Wasserwirtschaft	126
4.7.1	Wasserflächen	126
4.7.2	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	127
4.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen	127
4.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	129
4.9.1	Flächen für die Landwirtschaft	129
4.9.2	Flächen für Wald	129
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	130
5	Kennzeichnungen _____	132
5.1	Bewegungsaktive tektonische Störung „Swist-Sprung“	132
5.2	Erdbebengefährdung	132
5.3	Bergbau	133
5.4	Altlasten Altlastverdachts- und Hinweisflächen	133
6	Nachrichtliche Übernahmen _____	135
6.1	Denkmalschutz	135
6.1.1	Baudenkmäler	135
6.1.2	Bodendenkmäler	136
6.2	Natur- und Landschaftsschutz	137
6.3	Überschwemmungsgebiete	139
6.4	Bereiche nach Störfallverordnung	140

6.5	Richtfunkstrecken	141
6.6	Ölleitung	141
6.7	Elektrizitätsleitungen	142
6.8	Hauptgasleitungen	142
6.9	Wasserfern- und Hauptversorgungsleitungen	142
6.10	Hauptabwasserleitungen	142
7	Vermerke _____	143
7.1	Wasserschutzgebiete	143
7.2	Ortsumgehung Miehl B 56n/Anschlussstelle A 61	143
7.3	Überschwemmungsgebiet Eulenbach	144
8	Bilanzierung _____	145
9	Literatur und Quellen _____	146
ANHANG	_____	149
	Anhang I – Zentrenrelevante Sortimente	149
	Anhang II – Baudenkmäler	150

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf des FNP-Aufstellungsverfahrens	15
Abbildung 2: Verfahrensstand nach Baugesetzbuch	17
Abbildung 3: Ablauf Prozess zum Flächennutzungsplan	19
Abbildung 4: Swisttal in der Region.....	20
Abbildung 5: Ortsteile Swisttals	21
Abbildung 6: Siedlungs- und Flächenentwicklung in Swisttal	24
Abbildung 7: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Swisttal	25
Abbildung 8: Flächennutzung in Swisttal.....	26
Abbildung 9: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen.....	27
Abbildung 10: Bevölkerung nach Ortsteilen und Altersklassen.....	28
Abbildung 11: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl im Vergleich	29
Abbildung 12: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung	30
Abbildung 13: Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen für Swisttal.....	31
Abbildung 14: Bevölkerungsprognose in den Ortsteilen Swisttals.....	32
Abbildung 15: Bevölkerungsprognose nach Altersklassen	33
Abbildung 16: Wohnfläche pro Kopf.....	35
Abbildung 17: Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsberechnung	38
Abbildung 18: Bevölkerungsverteilung auf die Ortsteile Swisttals	43
Abbildung 19: Ergebnisse der GIFPRO-Modellrechnung	54
Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP 1995)	60
Abbildung 21: Entwurf LEP NRW, Stand 06/2013	61
Abbildung 22: Regionalplan Köln.....	62
Abbildung 23: Regionalplan Köln, Sachlicher Teilabschnitt – Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/Ville	66
Abbildung 24: Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim	71
Abbildung 25: Zentraler Versorgungsbereich Odendorf	72
Abbildung 26: Zentraler Versorgungsbereich Buschhoven.....	73

Abbildung 27: Räumliches Entwicklungsmodell für die Gemeinde Swisttal	77
Abbildung 28: Quantitative Verteilung der Wohnbauflächen auf die Ortsteile	85
Abbildung 29: Potenziale der Gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen	110

1 Einleitung

Im Jahr 1994 wurde der derzeitige Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Swisttal wirksam. In den folgenden Jahren musste dieser immer wieder aktualisiert und den Erfordernissen der Stadtentwicklung angepasst werden. Er ist bisher mit 30 Änderungen überarbeitet worden. Durch diese Einzeländerungen geht zunehmend der Gesamtzusammenhang und die Steuerungsfähigkeit des FNP verloren. Zudem entsprechen seine Grundzüge in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Dies zeigt sich u.a. in der nicht mehr bedarfsgerechten Darstellung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen ebenso wie in den nicht mehr aktuellen Darstellungen der Infrastruktur.

Vor diesem Hintergrund war es notwendig, im Zuge der Neuaufstellung den Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen zu überarbeiten. In dem neuen FNP sollen die grundlegenden Aussagen zu den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen im Hinblick auf die künftige Bodennutzung des gesamten Gemeindegebiets getroffen werden. Der FNP soll als übergeordnetes Steuerungselement eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Dies geschieht vor allem in Hinblick auf die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und auch in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

Der Flächennutzungsplan stellt eine konsequente Umsetzung der im Gemeindeentwicklungskonzept getroffenen Zielvorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der Kommune dar – dort wurden bereits flächenbezogene Aussagen getroffen, die nunmehr im Rahmen der Flächennutzungsplanung aufgegriffen und weiter konkretisiert werden.

1.1 Planungsanlass | Methodik

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am 6. Juli 2010 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Notwendigkeit der Neuaufstellung ergibt sich zum einen aus dem Alter des jetzigen FNPs und den bisherigen Änderungen. Die Grundzüge der Planung entsprechen durch die Entwicklungen der letzten Jahre nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Zum anderen ergeben sich die Notwendigkeiten einer Neuaufstellung aus

- den veränderten demographischen Rahmenbedingungen,
- den neuen Anforderungen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Verkehr sowie zugehöriger Infrastruktur,

- den neuen Einschätzungen der Bedeutung der Umweltbelange,
- den regionalen Entwicklungen und
- den gewandelten Leitvorstellungen der Gemeinde Swisttal.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Swisttal ihre Zielvorstellungen in Bezug auf die künftige Bodennutzung konkretisiert. Im Verfahren wurden diese mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit abgestimmt und die Belange untereinander abgewogen.

Als informeller Planungsschritt wurde dem FNP die Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes vorgeschaltet. Dieses bot die Chance, thematisch weit gefächert Zielsetzungen zu bestimmen, thematische und räumliche Konzepte zu entwickeln und ein inhaltliches Fundament für die Flächennutzungsplanung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Swisttal und ist in seinen Darstellungen behördenverbindlich. Für die Bürger hat der FNP – im Gegensatz zum Bebauungsplan – keine unmittelbare Rechtswirkung. Für die Fachplanungsträger kann der FNP eine Bindungswirkung entwickeln, soweit sie bei der Behördenbeteiligung diesem Plan nicht widersprochen haben. Die bindende Wirkung für die Gemeinde bezieht sich vor allem auf das Entwicklungsgebot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und beim Erlass weiterer Satzungen nach § 34 und § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans erfolgt nach klaren, gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritten.

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem flächenbezogenen Plan mit den Darstellungen, den nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Planzeichen. In der vorliegenden Begründung werden die im Plan getroffenen Darstellungen erläutert. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bewertet und im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Die Flächennutzungsplanung ist ein zentraler Bestandteil der kommunalen Planungshoheit und soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Nach "oben" hin muss sich der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen (vgl. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Nach "unten" wirkt der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) dadurch, dass die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) aus ihm entwickelt werden (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), d. h. in der generellen Flächenausweisung mit ihm übereinstimmen müssen. Der Flächennutzungsplan wirkt somit als Selbstbindung der Gemeinde.

1.2 Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan

Die Städte und Gemeinden sind durch die Regelungen des BauGB verpflichtet, „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (FNP) und der Bebauungsplan. Der FNP ist laut den §§ 1 und 5 BauGB der vorbereitende Bauleitplan, der die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellt. Er bildet damit die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen für einzelne Teile des Gemeindegebietes, die konkrete Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken festlegen.

Der Flächennutzungsplan hat als Instrument der kommunalen Bauleitplanung die Funktion, konkurrierende Ansprüche an den Raum zu koordinieren und so die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde für den Zeitraum von rund 15 Jahren zu steuern. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Leitplans für die Gemeinde Swisttal und stellt die Bodennutzung zeichnerisch wie textlich in Grundzügen dar, somit sind seine Aussagen nicht als parzellenscharf anzusehen.

Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf einen Planungszeitraum von rund 15 Jahren und soll als übergeordnetes Steuerungselement eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die gesetzliche Grundlage bildet das BauGB in seiner Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Nach § 5 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung¹ (BauNVO) und der Planzeichenverordnung² (PlanzV) können im FNP insbesondere folgende Flächen bzw. Gebiete dargestellt werden:

- Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen
- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

² Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen und Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung
- Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Anstelle der zu oberst genannten Bauflächen können auch die dementsprechenden Baugebiete dargestellt werden.

Der Zusatz „insbesondere“ eröffnet die Möglichkeit, darüber hinaus weitere Darstellungen zu treffen. Außerdem werden Bereiche gekennzeichnet, die eine Nutzung der betreffenden Flächen in besonderem Maße einschränken können, wie z.B. durch Bergbau, Überschwemmungen oder Altlasten. Bestehende Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffen wurden (Fachplanungen), werden in den FNP „nachrichtlich übernommen“ und Planungen werden „vermerkt“. Dies betrifft vor allem den Natur- und Denkmalschutz.

1.3 Aufstellungsverfahren | Verfahrensstand

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist in den §§ 2 bis 6 BauGB festgehalten und wird durch die Regelungen des Landesplanungsgesetzes (LPIG NRW) ergänzt. Die wesentlichen Verfahrensschritte der Flächennutzungsplanung stellen sich wie folgt dar.

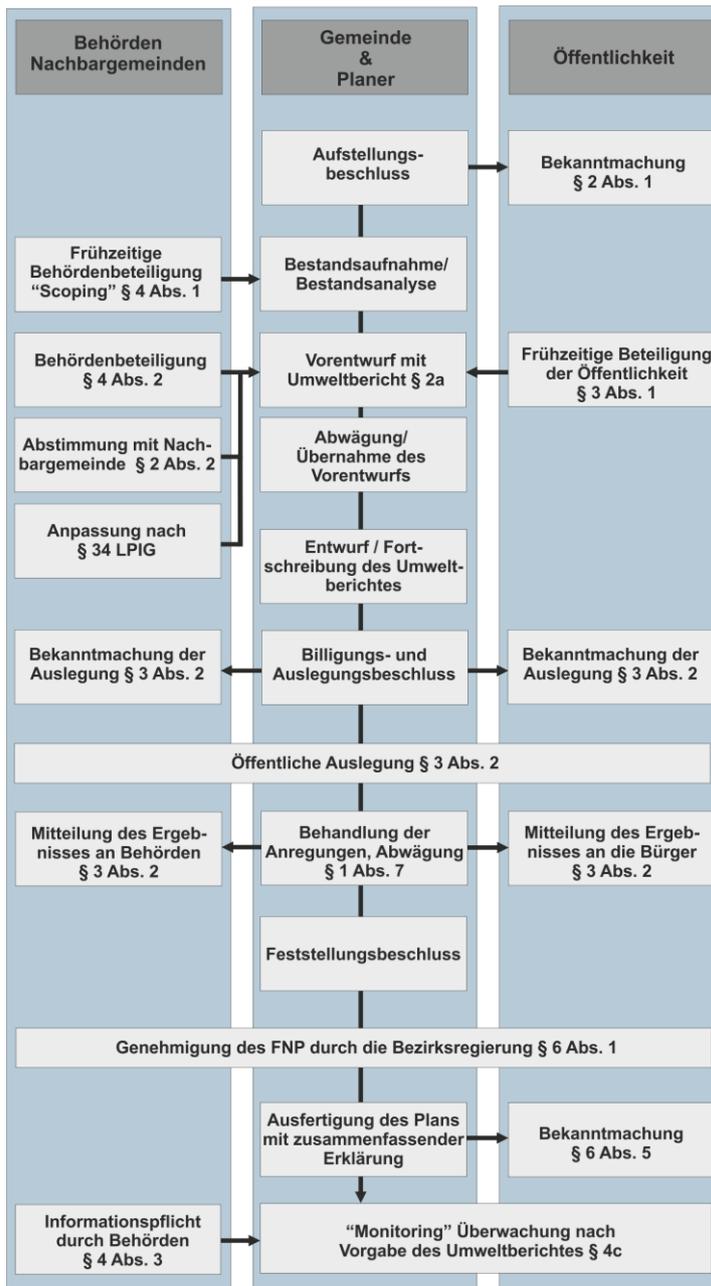


Abbildung 1: Ablauf des FNP-Aufstellungsverfahrens (Quelle: Darstellung plan-lokal)

Im Folgenden wird der Verfahrensstand zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Swisttal dokumentiert.

- Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG hinsichtlich der landesplanerischen Ziele bei der Bezirksregierung Köln
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs.5 LPIG hinsichtlich der landesplanerischen Ziele bei der Bezirksregierung Köln
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)
- erster Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan durch den Rat der Gemeinde Swisttal
- Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)
- erneuter Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan durch den Rat der Gemeinde Swisttal
- Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 1 BauGB

Nachfolgend werden die entsprechenden Daten zum Verfahrensstand dokumentiert:

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Beschluss im Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Bekanntmachung Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss	Genehmigung, Bezirksregierung
	Datum	Datum	Datum	Dauer	Datum	
Aufstellungsbeschluss nach § 2/1 (und § 2/4 BauGB)	06.07.2010					
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3/1 BauGB		18.04.2012	28.04.2012 und 12.05.2012	29.05.2012 bis 28.06.2012	25.09.2012	
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach § 4/1 BauGB		18.04.2012		29.05.2012 bis 28.06.2012	25.09.2012	
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3/2 BauGB		11.07.2013	15.02.2014	24.02.2014 bis 24.03.2014	29.04.2014	
Behördenbeteiligung nach § 4/2 BauGB		11.07.2013		24.02.2014 bis 24.03.2014	29.04.2014	
erster Feststellungsbeschluss	29.04.2014					
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3/2 BauGB i.V.m. § 4a/3 BauGB		16.04.2015	25.04.2015	04.05.2015 bis 03.06.2015		
erneute Behördenbeteiligung nach § 4/2 BauGB i.V.m. § 4a/3 BauGB		16.04.2015		04.05.2015 bis 10.06.2015		
erneuter Feststellungsbeschluss	01.09.2015					
Genehmigung nach § 6/1 BauGB						15.01.2016

Abbildung 2: Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (Quelle: Gemeinde Swisttal, Darstellung plan-lokal)

Aufgrund detaillierter Vorarbeit durch das Gemeindeentwicklungskonzept und der damit einhergehenden vorgezogenen Beteiligung wurde kein Scoping-Termin durchgeführt.

Steuerung, Koordination und informelle Beteiligung

Um im Rahmen des FNP-Neuaufstellungsverfahrens einen intensiven Austausch zwischen Politik, Verwaltung, Bürgern, Initiativen und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) über die Ziele der künftigen Gemeindeentwicklung Swisttals zu gewährleisten, wurden, über die gesetzlich vorgeschriebene formelle Beteiligung hinaus, in einem kooperativen Prozess weitere informelle Abstimmungs- und Beteiligungsschritte durchgeführt.

Die Steuerung des Projektes sowie die Koordination des Verfahrens und die kontinuierliche inhaltliche Bearbeitung erfolgten in enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Planungsbüros.

Aufgrund der umfangreichen Vorarbeit durch das Gemeindeentwicklungskonzept, welches am 06.07.2010 durch den Rat der Gemeinde Swisttal als Selbstbindungsplanung beschlossen wurde, konnte bereits frühzeitig in die inhaltliche Flächendiskussion gestartet werden. Im Januar und Mai des Jahres 2011 fanden zwei **Politikworkshops** mit Vertretern aller Fraktionen statt, in denen zuerst die allgemeinen Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung sowie deren räumliche Übertragung erörtert wurden. Anschließend wurden konkret Flächen für Wohnbau, Gewerbe sowie Sonderbauflächen für jeden Ortsteil diskutiert.

Darüber hinaus wurden vorab Erörterungsgespräche mit der Bezirksregierung Köln geführt, die u.a. die Abstimmung der Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung zum Inhalt hatten.

Die Bürger der Gemeinde Swisttal wurden über zwei Beteiligungsebenen in die Planung einbezogen: Dies war zum einen die formelle Beteiligung anlässlich der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf und der Offenlage des Entwurfs zum Flächennutzungsplan. Darüber hinaus wurde eine informelle Beteiligung in Form von drei **Bürgerforen** in den Ortsteilen Buschhoven, Heimerzheim und Odendorf durchgeführt (im Mai und Juni 2012), welche den Auftakt in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf darstellten.

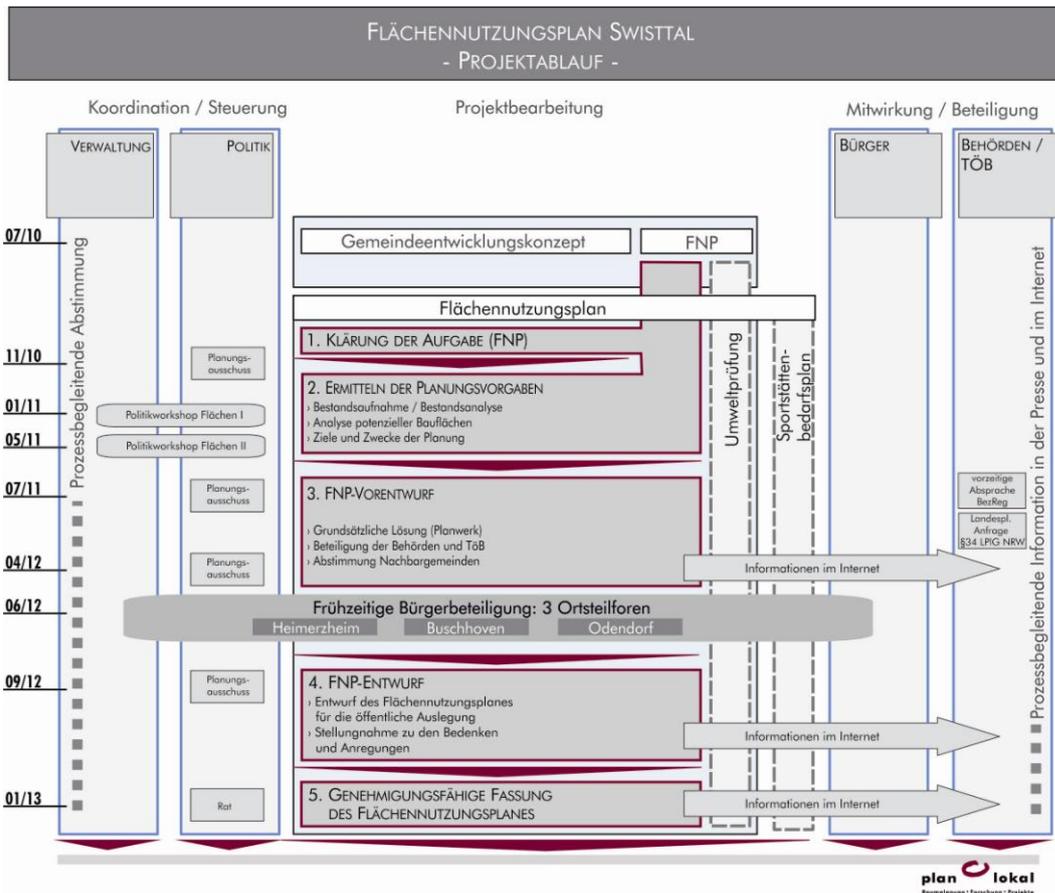


Abbildung 3: Ablauf Prozess zum Flächennutzungsplan (Quelle: Darstellung plan-lokal)

2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung

Maßgeblichen Einfluss auf die künftige Entwicklung der Gemeinde Swisttal haben die naturräumlichen Gegebenheiten – u.a. in Hinblick auf mögliche Restriktionen für die Siedlungsentwicklung – sowie regionale Bezüge und Standortgegebenheiten, wie die räumlichen Verknüpfungen und die verkehrlichen Anbindungen. In den folgenden Kapiteln wird ein Überblick der wesentlichen siedlungsstrukturellen Merkmale gegeben.

2.1 Lage im Raum | Gemeindegebiet³

Die Gemeinde Swisttal liegt am südwestlichen Rand der Rheinschiene, zwischen dem Rheinland und der Eifel und gehört als Gemeinde des Rhein-Sieg-Kreises dem Regierungsbezirk Köln an. Die direkte Umgebung der Gemeinde ist von den Oberzentren Euskirchen und Bonn geprägt. Direkte Nachbarkommunen Swisttals sind Euskirchen, Weilerswist, Bornheim, Alfter und Rheinbach. Aufgrund der geringen Zentralität der Gemeinde bestehen intensive Verflechtungs- und Austauschbeziehungen mit dem Umland.

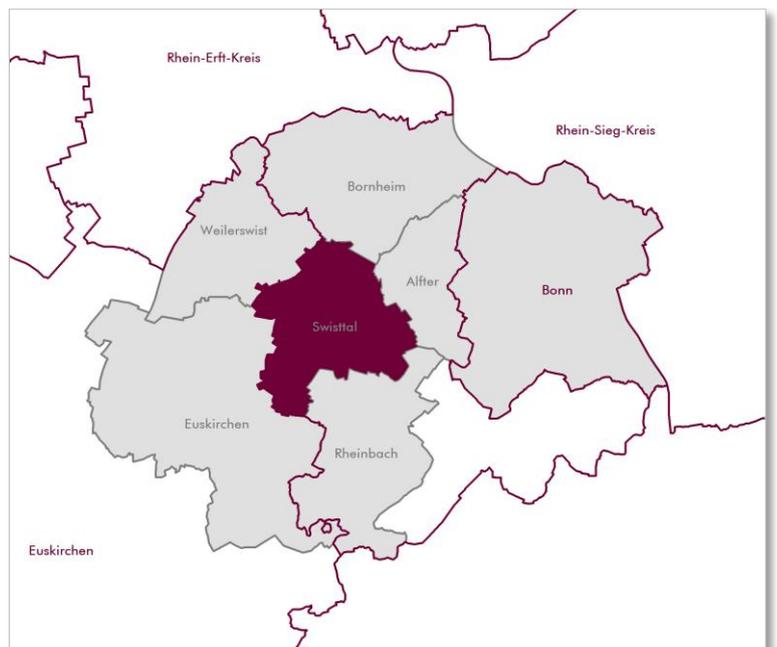


Abbildung 4: Swisttal in der Region (Darstellung: plan-lokal)

Eine überregionale Verkehrsanbindung besteht in Nord-Süd-Richtung über die Autobahn A 61 in Richtung Köln und Koblenz. Weiterhin besteht im südlichen Gemeindegebiet eine Anbindung über die Bundesstraße B 56 Richtung Bonn und Euskirchen sowie die B 266 in Richtung Rheinbach. Zudem ist die Gemeinde durch den Bahnhof Odendorf an das regionale Schienennetz angebinden. Hier bestehen direkte Verbindungen in Richtung Euskirchen sowie in Richtung Rheinbach und Bonn.

³ IT.NRW 2011, Gemeinde Swisttal 2011

Das Gemeindegebiet von Swisttal misst eine Fläche von ca. 63 Quadratkilometer und hat eine maximale Ausdehnung von ca. 9 Kilometer in Ost-West-Richtung und von ca. 11 Kilometer in Nord-Süd-Richtung. Die Gemeinde setzt sich aus zehn, früher eigenständigen Ortsteilen zusammen. Einwohnermäßig ist Essig mit 373 Bewohnern der kleinste Ortsteil und Heimerzheim mit 6.199 Bewohnern der größte Ortsteil.

Mit den drei größeren Ortsteilen – Heimerzheim im Norden, Buschhoven im Südosten und Odendorf im Südwesten – weist Swisttal eine vordergründig tripolare Struktur auf. Eine Zäsur im Gemeindegebiet stellt die BAB 61 dar, die die westlichen und östlichen Ortsteile trennt. Die Ortsteile sind von großen Freiräumen überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Größere Waldbereiche befinden sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes. Innerhalb der Freiräume befinden sich darüber hinaus kleinere Wohnweiler und Gehöfte wie Mömerzheim, Müttinghoven, Hohn oder Vershoven.

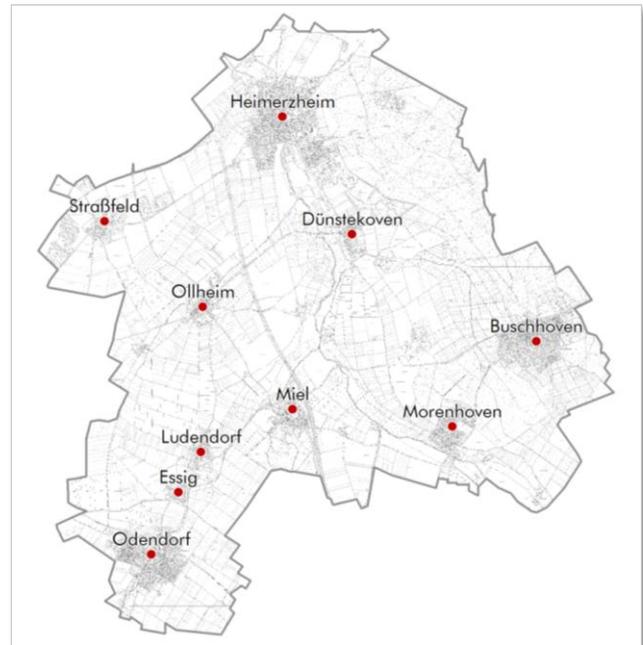


Abbildung 5: Ortsteile Swisttals (Darstellung plan-lokal)

2.2 Natürliche Grundlagen

Im Folgenden werden insbesondere die geographischen, geologischen und klimatischen Voraussetzungen auf Basis der Aussagen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan zusammengefasst.

Naturräumlich gesehen zählt die Gemeinde Swisttal zur naturräumlichen Großenheit Niederrheinische Bucht, Teilbereich der Kölner Bucht und des Niederrheinischen Tieflandes. Die Niederrheinische Bucht unterteilt sich im Gemeindegebiet in die beiden Haupteinheiten Ville (Untereinheit Wald-Ville) und Zülpicher Börde (Untereinheit Rheinbacher Lössplatte, unterteilt in die Escher Lössplatte und die Swistbucht).

Die ebene Landschaft der Börde, durchzogen von diversen Gewässern, sowie die Erhebung des Villerückens stellen die Hauptmerkmale des Gemeindegebietes von Swisttal dar. Die **Topografie** ist wenig bewegt, der höchste Punkt liegt mit 172 m ü. NN in Odendorf, der niedrigste mit 133 m ü. NN in Dünstekoven. Die Börde-Landschaft erstreckt sich weiträumig und oftmals einförmig als intensive Ackerlandschaft mit einigen belebenden Bächen. Der Höhenzug der Ville, der sich 80 bis 100 m

über der Börde erhebt, stellt eine ausgeprägte Kante dar – dieser Eindruck wird auch durch die hier stockende Bewaldung, die in den übrigen Bereichen oftmals komplett fehlt, unterstützt. Durch die tektonische Anhöhung der Ville werden weite Blickbeziehungen ins Umland möglich. Die Landschaft steigt zudem leicht nach Südwesten gegen den Eifelrand an.

Die räumliche Struktur ist maßgeblich durch die weite und offene Feldflur mit verstreut liegenden Ortsteilen geprägt. Die Hauptorte Heimerzheim und Buschhoven liegen am Rand der Waldville im Übergangsbereich zwischen ackerbaulich genutzter Landschaft und dem Waldgürtel der Ville. Hier wird der Übergang zwischen der offenen Agrarlandschaft der Zülpicher Börde im Westen bzw. Südwesten und der bewaldeten Ville im Osten bzw. Nordosten deutlich wahrnehmbar.

Prägend für den Raum Swisttal sind die durch das Gemeindegebiet fließenden **Bäche** Swistbach (Morenhoven, Heimerzheim), Jungbach (bei Ludendorf, Essig, Miel), Schießbach (Ollheim), Buschbach (bei Buschhoven) und Orbach (Essig, Odendorf).

Die Gemeinde verfügt über fruchtbare Böden, die u.a. für Gemüse und Obstanbau genutzt werden – Dauerkulturen in Kombination mit wechselnden Feldfrüchten bestimmen das Landschaftsbild. Die überwiegend zusammenhängenden Waldflächen sind vornehmlich im Osten auf den Höhenzügen der so genannten Waldville- und Kottenforstterrassen zu finden.

Weite Teile der **Böden** im Gemeindegebiet werden als schutzwürdig eingestuft. Insgesamt nehmen die schutzwürdigen Böden ca. 57 % der Gesamtfläche ein. Fast der gesamte Bereich westlich der Swist gehört zu Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit.

Das **Klima** der Gemeinde Swisttal wird von Festlandklima unter Einfluss von atlantischer Meeresluft bestimmt. Der Durchschnitt der Jahresniederschlagsmessung (1961-1990) des Deutschen Wetterdienstes gibt für Swisttal ca. 630 mm pro Jahr an. Dabei sind die niederschlagsreichsten Monate der Juni und Juli, am geringsten fallen die Niederschlagsmessungen für den Monat Februar aus. Das Klima zeigt gemäßigten Sommer und Winter. Generell gilt für die Niederrheinische Bucht, in der Swisttal liegt, dass es sich um ein wärmebegünstigtes Gebiet handelt, welches größtenteils im Wind- und Regenschatten der Nordeifel liegt. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 550-800 mm bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9-11°C. Die Vegetationszeit, d.h. Temperaturen über 10°C, erreicht hier 170-190 Tage.

2.3 Historische Entwicklung

Die Ortsteile Ludendorf, Straßfeld und Morenhoven wurden vor mehr als 1.000 Jahren nach urkundlichem Nachweis gegründet, Heimerzheim und Ollheim sind älter als 900

Jahre. Eine Besiedlung des Gebietes kann bis in die Zeit der Römer zurückverfolgt werden (Römerkanal, Römerstraßen). Die Siedlungsstruktur des Mittelalters – bestehend aus Einzelhöfen, Weilern, Haufendörfern und Wasserburgen – blieb in Swisttal lange erhalten. Erst in den 1950er Jahren veränderten sich Struktur und Ortsbild durch die Entwicklung der nahen Bundesstadt Bonn.

Die siedlungsgeschichtliche Entwicklung sowie baugeschichtliche, städtebauliche, archäologische und kulturlandschaftliche Überlieferungen im Gemeindegebiet sind Ausdruck geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Verflechtungen der Bau- und Bodendenkmäler mit den charakteristischen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildern. Die Siedlungs- und Landschaftsstruktur Swisttals besteht aus historisch agrarisch genutzten Flächen, der Ville und dem ehemals kurfürstlichen Jagdrevier Kottenforst, verbunden mit den bereits im Mittelalter gegründeten Straßen- und Haufendörfern. Besonders anschaulich lassen sich die Strukturen heute noch in den Ortskernen von Odendorf, Ludendorf und Miel ablesen. Sie sind geprägt durch ihre ebenfalls im Mittelalter gegründeten Kirchen sowie drei- und vierseitige, meist in Fachwerk errichtete Hofanlagen, die zur Straße hin geschlossen sind und aus einem Torbau mit Durchfahrt, Wohnhaus, Ställen und Scheune bestehen. Als Besonderheit zeichnen sich diese Orte außerdem durch die Existenz von Wasserburgen mit Gräben, Zuläufen, Gartenanlagen und umgebenden Freiräumen aus. Zu berücksichtigen ist außerdem die Reihung der Burganlagen entlang der Swist (Haus Müttinghoven, Burg Morenhoven, Burg Kriegshoven und Burg Heimerzheim) sowie das Schloss Miel und Schillingskapellen als ehemaliges Augustinerkloster aus dem Ende des 12. Jahrhunderts mit Mühlen- und Fischteichen, parkartigem Umfeld und Immunitätsmauer, das seit der Säkularisation als landwirtschaftliches Gut genutzt wird. Hinzu kommen historische Wegeverbindungen, die zum Teil bereits in der Römerzeit entstanden sind – hierzu zählt die Verbindung von Bonn über Buschhoven, Miel, Odendorf nach Euskirchen und die historische Verbindung von Bonn nach Düren über die Furt mit Kapelle bei Gut Vershoven. Ebenso zählt der Prozessionsweg der aus Schillingskapellen stammenden Buschhovener Madonna zu den erhaltenswerten Kulturgütern.⁴

Die Gemeinde Swisttal in ihrer heutigen Form entstand am 01.08.1969 durch die kommunale Gebietsreform aus den ehemals selbständigen Gemeinden Buschhoven, Dünstekoven, Essig, Heimerzheim, Ludendorf, Miel, Morenhoven, Odendorf, Ollheim und Straßfeld. Mit Ausnahme von Straßfeld, das dem Amt Kuchenheim im Kreis Euskirchen angehörte, waren die o.g. Gemeinden im Amt Ludendorf bis dahin zusammengefasst. Entsprechend ist auch heute noch die Eigenständigkeit und Identität der ein-

⁴ LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, 2012

zelenen Ortsteile ausgeprägt. Der Name Swisttal geht auf das die Gemeinde durchfließende Gewässer Swist oder auch Swistbach zurück.⁵

2.4 Siedlungsentwicklung | Siedlungsstruktur

Swisttal hat mit 18.023 Einwohnern (ohne Zweitwohnsitze) zum Jahresende 2014 und einer Gesamtfläche von ca. 63 km² eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte von 289,6 Einwohnern pro Quadratkilometer vorzuweisen. Im Rhein-Sieg-Kreis liegt der Wert dagegen bei 519 EW/km². Entsprechend der geringen Bevölkerungsdichte hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche innerhalb der Gemeinde mit 15,75 % des Gemeindegebietes im regionalen Vergleich einen unterdurchschnittlichen Anteil. Ebenfalls ist der Anteil der Waldflächen zu Gunsten landwirtschaftlich genutzter Flächen gering.

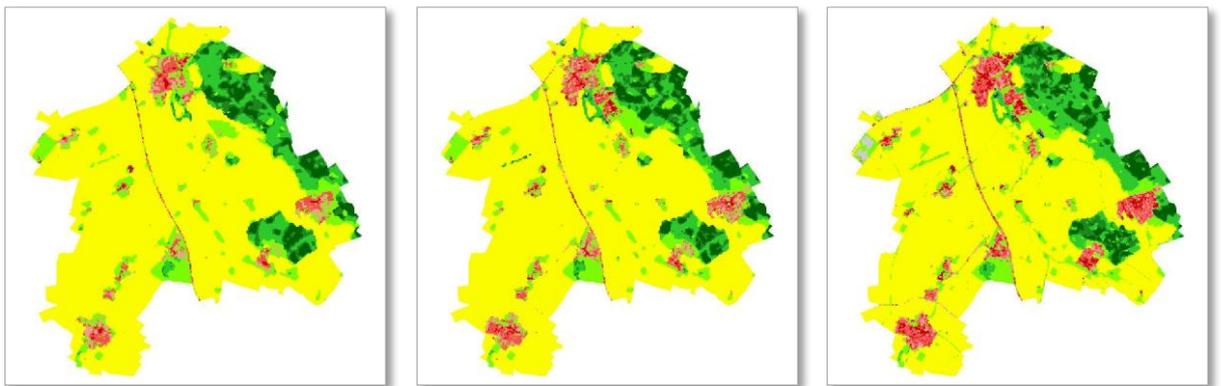


Abbildung 6: Siedlungs- und Flächenentwicklung in Swisttal 1975, 1984 und 2005 (Quelle: Wila Bonn e.V. Online)

Im Laufe der Entstehungsgeschichte Swisttals fand entsprechend der Bevölkerungsentwicklung eine fortschreitende Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche statt, die sich auf die Gemeindestruktur niedergeschlagen hat. Wird die Flächennutzung in Swisttal ab 1975 betrachtet, wird in allen Ortsteilen eine Erweiterung und Verdichtung der Siedlungsbereiche deutlich. Besonders intensiv war die Entwicklung in den größeren Ortsteilen Heimerzheim, Buschhoven und Odendorf. In den Jahren 2002 bis 2013 lag die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit zuletzt rund 14 % über dem

⁵ URL: <http://www.swisttal.de/index.php?menuid=41> (Abgerufen: 28.04.2015, 19:00 UTC)

Landesdurchschnitt und ebenso über dem der anderen ländlich geprägten Kommunen⁶.

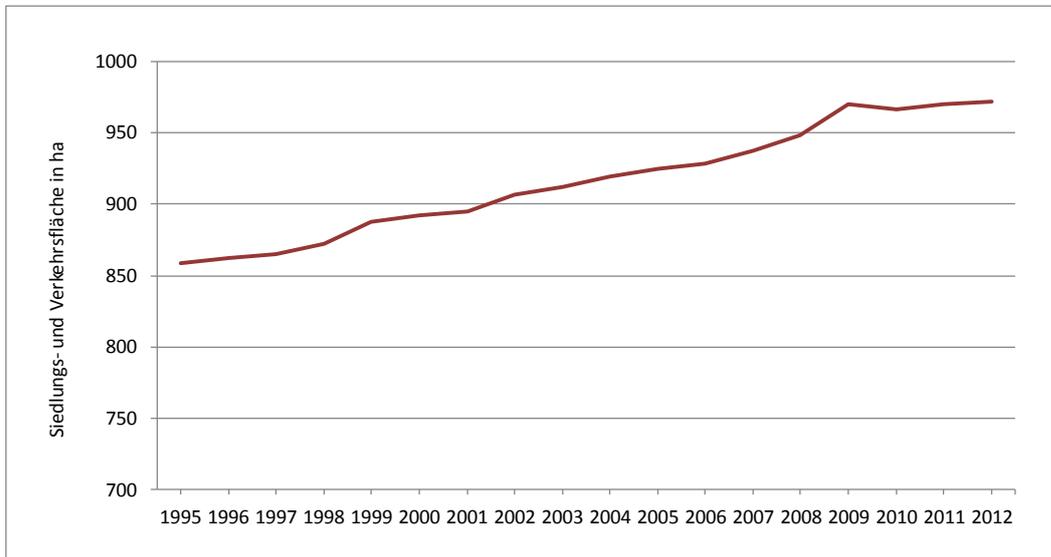


Abbildung 7: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1995 bis 2012 in Swisttal (Quelle: IT.NRW 2013)

Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen und zum Rhein-Sieg-Kreis zeigt die Verteilung der Flächennutzung klar, wie stark Swisttal ländlich geprägt ist. In der Gegenüberstellung wird deutlich, dass trotz des Anstiegs der Siedlungs- und Verkehrsfläche aktuell die Landwirtschaftsfläche einen sehr großen Anteil ausmacht, die Gebäudeflächen dagegen nur einen geringen.

⁶ Kommunalprofil IT.NRW, 10.12.2014

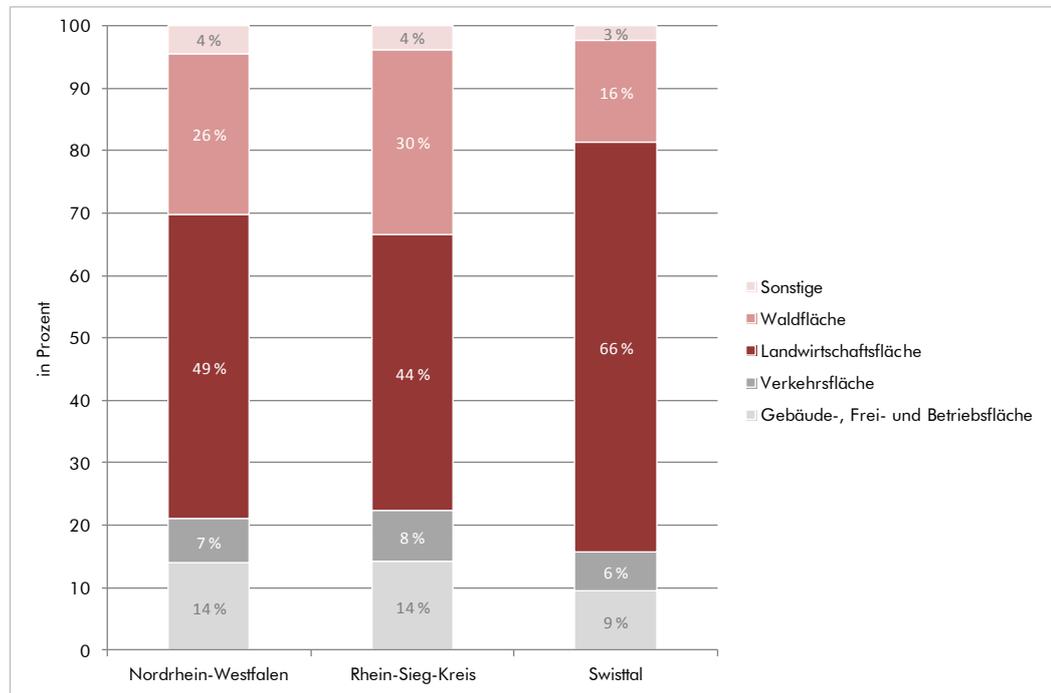


Abbildung 8: Flächennutzung am 31.12.2012 (Quelle: IT.NRW 2013)

Die städtebauliche Situation Swisttals wird positiv durch die alten kleinteiligen dörflichen Strukturen und Bauformen (Hofstellen, Fachwerk) in den ursprünglichen Ortskernen geprägt. Es werden jedoch nur noch wenige Hofstellen in den Ortskernen landwirtschaftlich genutzt. Die Siedlungserweiterungen nachfolgender Jahrzehnte sind aufgrund der Homogenität und Größe der Baugebiete (z.B. Jülicher Ring in Odendorf aus den 1970er Jahren) zum Teil deutlich im Ortsbild ablesbar. Alle Ortsteile sind im Landschaftsbild gut zu erkennen, lediglich Ludendorf und Essig liegen sehr nah zusammen. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft d.h. die Siedlungsränder sind in einigen Bereichen nicht gestaltet. In alten, gewachsenen Strukturen und bei einigen Neubaugebieten sind Heckenstrukturen vorhanden bzw. angelegt worden (z.B. Heimerzheim Am Kottengrover Maar).

Besonders wichtige Elemente, die das Bild Swisttals prägen, sind die Gewässer (v.a. Swist und Orbach), die Burgen und Schlösser, die großen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die bewaldeten Höhen des Kottenforstes und im Süden der Blick Richtung Voreifel.

2.5 Bevölkerungsentwicklung | Demografie⁷

Die zukünftige Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung in den kommenden Jahren und bestimmen den Bedarf an Wohnbauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Bestimmend für die zukünftige Einwohnerzahl sind Fertilität, Mortalität und die (Bin-)Migration der Bevölkerung, die sich unter Berücksichtigung zukünftiger Trends und Faktoren aus der Struktur und den Entwicklungen der Vergangenheit ableiten lassen.

Stand und bisherige Bevölkerungsentwicklung

Swisttal hat 18.023 Einwohner am Jahresende 2014 (Erstwohnsitze). Die größten Teile der Bevölkerung leben in den Ortsteilen Heimerzheim (33 %), Odendorf (20 %) und Buschhoven (18 %), die wenigsten Personen leben im Ortsteil Essig (2 %).

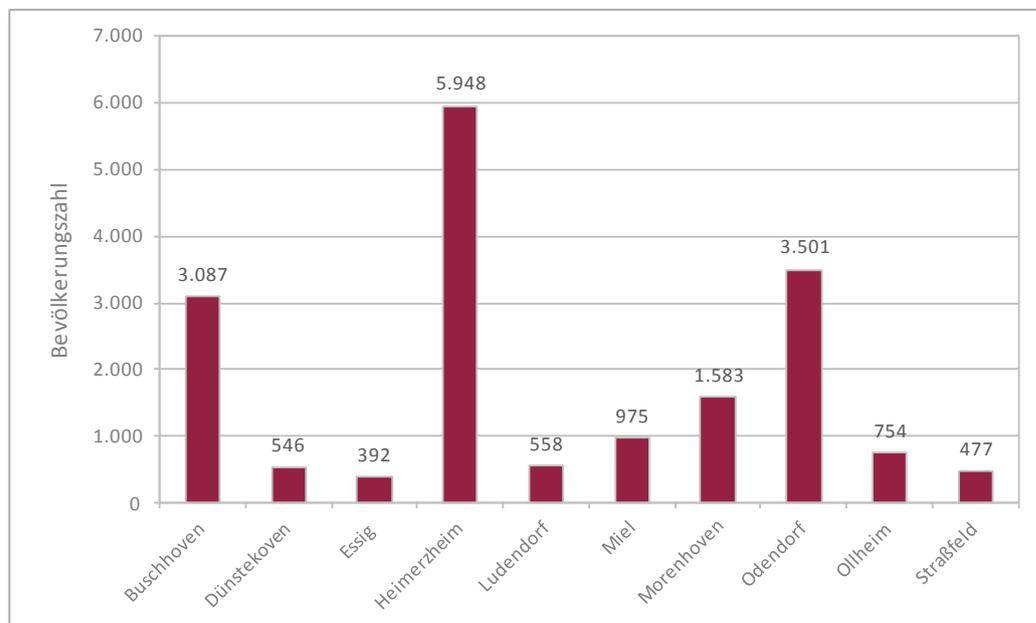


Abbildung 9: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen; Stand: Dezember 2012 (Quelle: Gemeinde Swisttal)

Die Struktur der Bevölkerung wird unter anderem durch die Ausprägung der Altersklassen bestimmt. Die Altersstruktur weicht in den einzelnen Altersklassen nur geringfügig von den Durchschnitts des Kreises, des Regierungsbezirks Köln und des Landes ab. Werden Jugend- bzw. Altenquotient betrachtet, fallen Abweichungen zu den Werten des Kreises und des Landes auf: Gemessen an der Zahl der erwerbsfähigen Bevölke-

⁷ IT.NRW 2013, Gemeinde Swisttal 2012

zung ist die Zahl der älteren Bevölkerung höher. Auch der Anteil der Jugendlichen ist in Swisttal höher als im Kreis, jedoch niedriger als in Nordrhein-Westfalen.

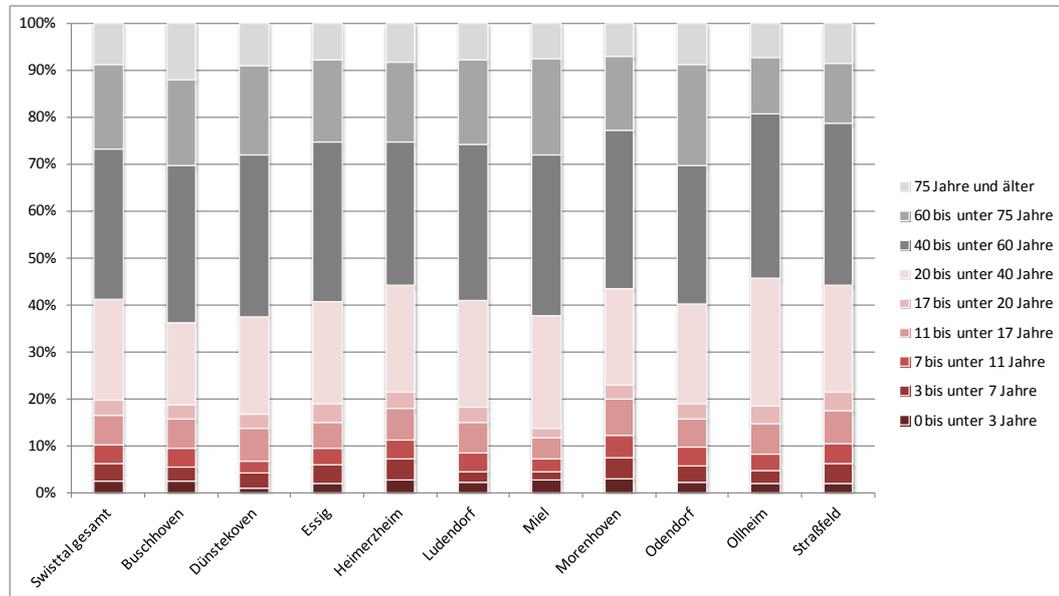


Abbildung 10: Bevölkerung nach Ortsteilen und Altersklassen; Stand: Dezember 2012 (Quelle: Gemeinde Swisttal)

Insgesamt stellen die Altersklassen der 20- bis unter 40-Jährigen (jüngere Erwerbstätige/Familiengründer) und der 40- bis unter 60-Jährigen (ältere Erwerbstätige) mit zusammen rund 53 % das Gros der Bevölkerung in der gesamten Gemeinde. Kinder und Jugendliche bis 20 Jahre stellen insgesamt lediglich rund 20 % der Bevölkerung in der Gemeinde, die Personen ab 60 Jahren dagegen ca. 27 %.⁸ Betrachtet man die Altersstruktur auf Ebene der Ortsteile, werden einige Unterschiede deutlich. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 20 Jahren ist in den drei Ortsteilen Heimerzheim, Straßfeld und Morenhoven besonders hoch. Sehr gering ist dieser dagegen in Miel. Demgegenüber ist der Anteil der Personen im Alter über 60 Jahren in Buschhoven und Odendorf besonders hoch. Hier wird deutlich, wie stark die Altersstruktur gerade in kleineren Ortslagen durch die Erschließung von Neubaugebieten beeinflusst wird.

Die Bevölkerungszahlen Swisttals haben sich in der Vergangenheit in Wellen zwischen Abnahme und Zunahme entwickelt, in der langfristigen Betrachtung jedoch bis zum Jahr 2007 einem stetigen Aufwärtstrend folgend: Nach einer kurzen Stagnationsphase Mitte der 1980er Jahre konnte im Zuge der Wiedervereinigung - wie in anderen westdeutschen Städten auch - ein starker Zustrom an Einwohnern verbucht werden. Zwi-

⁸ Gemeinde Swisttal 2012

schen 1980 und 1993 stieg die Einwohnerzahl um 13 % an. Seit 1993 (bis 2012) ist eine deutliche Abschwächung des Trends mit einem Wachstum von rund 2,5 % zu verzeichnen – mit Bevölkerungsverlusten in den Jahren 2001, 2005 und 2008/2009.⁹

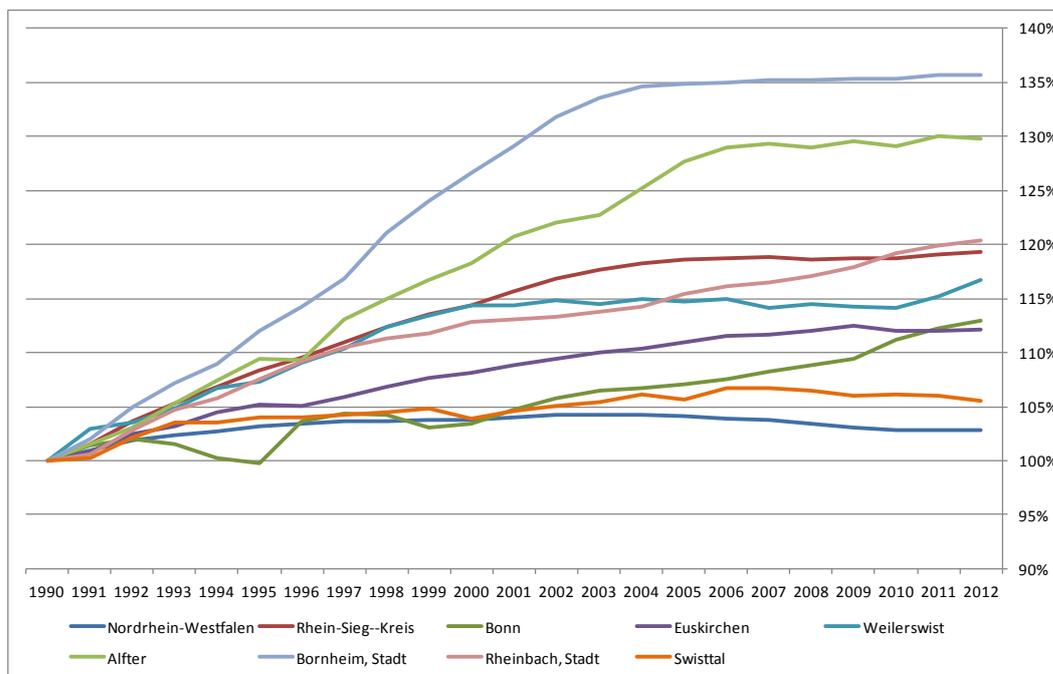


Abbildung 11: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl von Swisttal im Vergleich zu NRW, dem Rhein-Sieg-Kreis und weiteren Referenzräumen (Basisjahr 1990=100) (Quelle: IT.NRW 2013)

Im Vergleich mit den angrenzenden Kommunen und den übergeordneten Kategorien des Kreises und des Landes zeigt sich, dass sich die Entwicklung in Swisttal zwar positiver als in NRW, aber deutlich weniger dynamisch als in den übrigen Referenzräumen vollzogen hat. Im Vergleich zum Jahr 1990 ist die Bevölkerungszahl in Swisttal um 6 % angestiegen, in Bornheim dagegen um rund 36 % - die stärkste Entwicklung im Kreis. Die Ursache der für Swisttal beschriebenen Bevölkerungsentwicklung liegt in lange Zeit vorhandenen Geburtenüberschüssen, gepaart mit positiven Wanderungssalden. Der Geburtenüberschuss schwächte sich im Betrachtungszeitraum immer weiter ab und kehrte sich zuletzt um; in den letzten zwei Jahren wurde ein Sterbeüberschuss mit bis zu -28 Personen verzeichnet. Die Gemeinde Swisttal verfügte bis 2007 über Wanderungsgewinne; einzelne „Ausreißer“ bei den Wanderungssalden können auch auf intensive Einzelereignisse, wie z.B. Arbeitsplatzverluste oder die Baureife größerer Baugebiete zurückgeführt werden. 2008 und 2009 kam es jedoch zu auffälligen Verlusten

⁹ IT.NRW 2011

von etwa -70 Personen, welcher sich 2010 wieder umkehrte. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo lag in Swisttal in den letzten zehn Jahren bei rund +40 Personen. In der Vergangenheit hatte Swisttal im Wesentlichen von den positiven Wanderungssalden profitiert, die die steigenden Sterbeüberschüsse ausgleichen konnten.

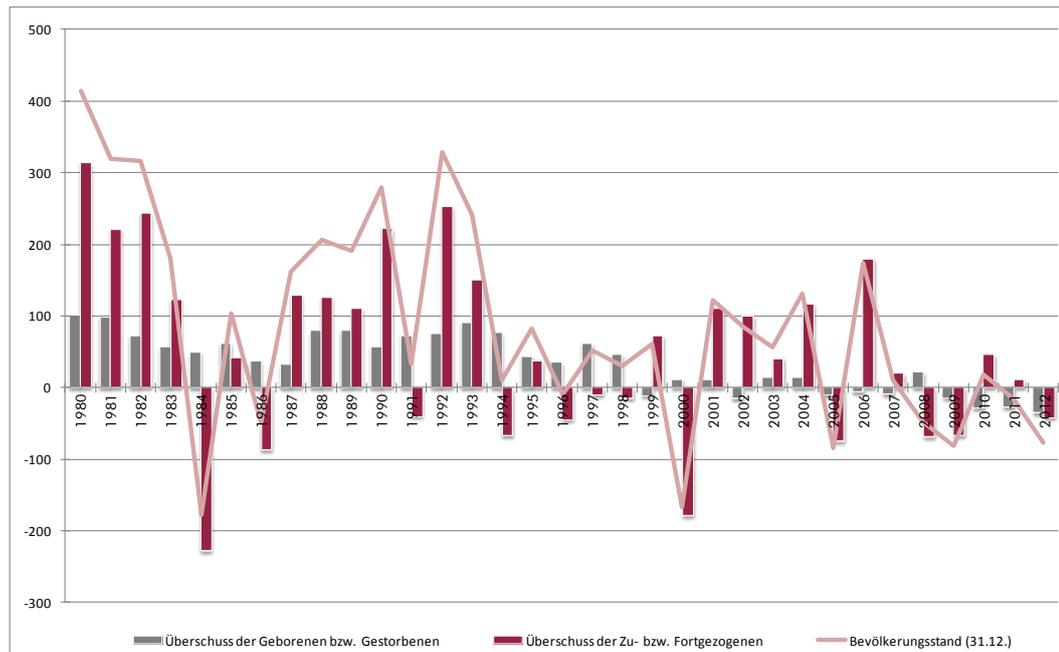


Abbildung 12: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1980-2012 (Quelle: IT.NRW 2013)

Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen hinsichtlich der Quell- und Zielgebiete gibt Aufschluss über die Verflechtungen mit anderen Gemeinden und die Konkurrenzsituation. Die meisten Personen zogen dabei aus den im direkten Umfeld liegenden Kommunen Bonn, Bornheim, Alfter und Weilerswist zu. Hauptziele der abwandernden Einwohner sind ebenfalls benachbarte bzw. in der Nähe befindliche Kommunen, nämlich Euskirchen, Bad Münstereifel und Köln. Den größten Anteil der Zuzüge nach Swisttal machten im Jahr 2012 Familien mit Kindern aus (25- bis 45-Jährige und unter 18-Jährige). Die meisten Fortzüge werden dagegen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen (Ausbildung) (18- bis 30-Jährigen) vollzogen.¹⁰

Die Entwicklung in kleineren räumlichen Einheiten wie den Ortsteilen hängt stark mit der Baulandentwicklung zusammen, aber auch die Attraktivität des Ortsteils als Wohnstandort spielt eine immer stärkere Rolle. In den letzten zehn Jahren haben sich die

¹⁰ IT.NRW 2013

Ortsteile durchaus sehr unterschiedlich entwickelt. In der relativen Betrachtung vollzog sich die Entwicklung in Heimerzheim, Odendorf und vor allem in Morenhoven besonders positiv. In Buschhoven konnte 2005 der Trend umgekehrt werden und ist jetzt wieder positiv. Besonders negativ war dagegen die Entwicklung in Ludendorf, Essig und Miel.¹¹

Bevölkerungsprognose

Die künftige Entwicklung der Bevölkerung einer Gemeinde kann in gewissem Maße durch kommunales Handeln beeinflusst werden, wie z.B. die Bereitstellung von Wohnbauflächen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen. Zum anderen hängt die Entwicklung auch maßgeblich von den Makrotrends und den strukturellen Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft ab. Aus diesem Grund ist eine Prognose auf Basis der bisherigen Entwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse vor Ort und in Abstimmung mit der für übergeordnete Gebietskategorien angenommenen zukünftigen Entwicklung notwendig. Da nicht alle zukünftigen Entwicklungen aus der bisherigen Entwicklung ableitbar oder vorhersehbar sind, kann die Bevölkerungsprognose nur einen Orientierungsrahmen für das kommunale Handeln bilden.

Für Swisttal existieren bereits mehrere Vorausberechnungen, welche die zukünftige Bevölkerung zu prognostizieren versuchen. Diese beziehen sich auf die Basisjahre 2005, 2006 bzw. 2008 und den Zielhorizont im Jahr 2020/2025:

- Prognose der Bertelsmannstiftung, welche für alle Kommunen in Deutschland im Rahmen des Projektes „Wegweiser Demographischer Wandel“ erstellt wurde; 2006-2025
- Prognose des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) für den Regionalen Arbeitskreis Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005-2020
- Prognose des Büros Dr. Jansen im Auftrag der Gemeinde Swisttal 2008-2030

Prognose	Variante	Bevölkerung 2025	Veränderung
Bertelsmannstiftung		18.826	+2,8 %
IÖR		18.235 (2020)	+0,5 %
Dr. Jansen	Nullvariante	17.724	-3,3 %
	Variante A	18.683	+1,9 %
	Variante B	17.902	-2,3 %

Abbildung 13: Ergebnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen für Swisttal (Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2008a: 24ff., Bertelsmannstiftung 2009, IÖR 2008: 96ff.)

¹¹ Gemeindeentwicklungskonzept Swisttal 2010: 16

Eine Prognose sollte einen Entwicklungskorridor aufzeigen, in dem sich die zukünftige Entwicklung voraussichtlich abspielen wird, da sich die Einwohnerzahlen auch zukünftig nicht linear entwickeln werden. Für Swisttal wird an Hand der bisherigen Entwicklung ein Korridor für realistisch eingeschätzt, der sich zwischen den Varianten A und B bewegt. Dementsprechend würden sich die Bevölkerungszahlen im Jahr 2025 zwischen rund 18.700 und 17.900 bewegen.

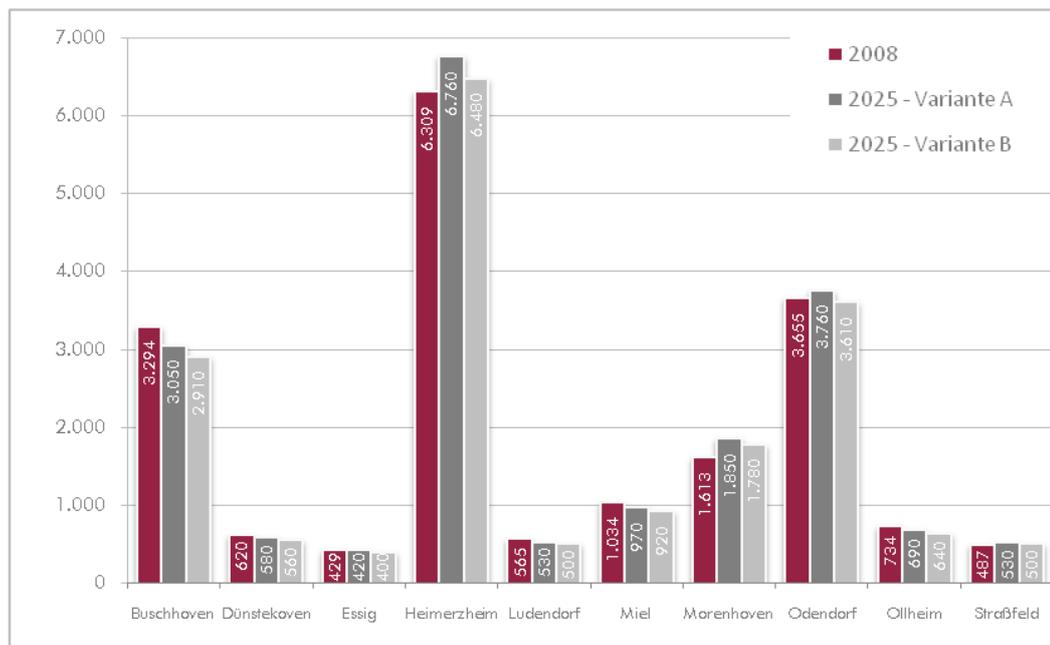


Abbildung 14: Bevölkerungsprognose in den Ortsteilen Swisttals (Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2008a)

Die Bevölkerungsentwicklung wird sich auch in Zukunft nicht homogen in den Ortsteilen vollziehen: Es wird Ortsteile geben, die noch weitere Zuwächse verzeichnen können, andere werden dagegen von Rückgängen betroffen sein. Seitens Dr. Jansen wurde die Prognose für die Gemeinde auf die Ortsteile herunter gebrochen. Da Prognosen der Bevölkerungsentwicklung auf Grund der starken Beeinflussung von außen bzw. durch Flächenentwicklungen mit zunehmender Kleinteiligkeit erheblich an Genauigkeit verlieren, können die Zahlen nur eine sehr grobe Entwicklungsrichtung aufzeigen. Die Vorausschätzung geht davon aus, dass während in den Ortsteilen Heimerzheim, Morenhoven, Odendorf und Straßfeld noch Einwohnerzuwächse verzeichnet werden können, in den übrigen Ortsteilen Rückgänge entstehen werden.

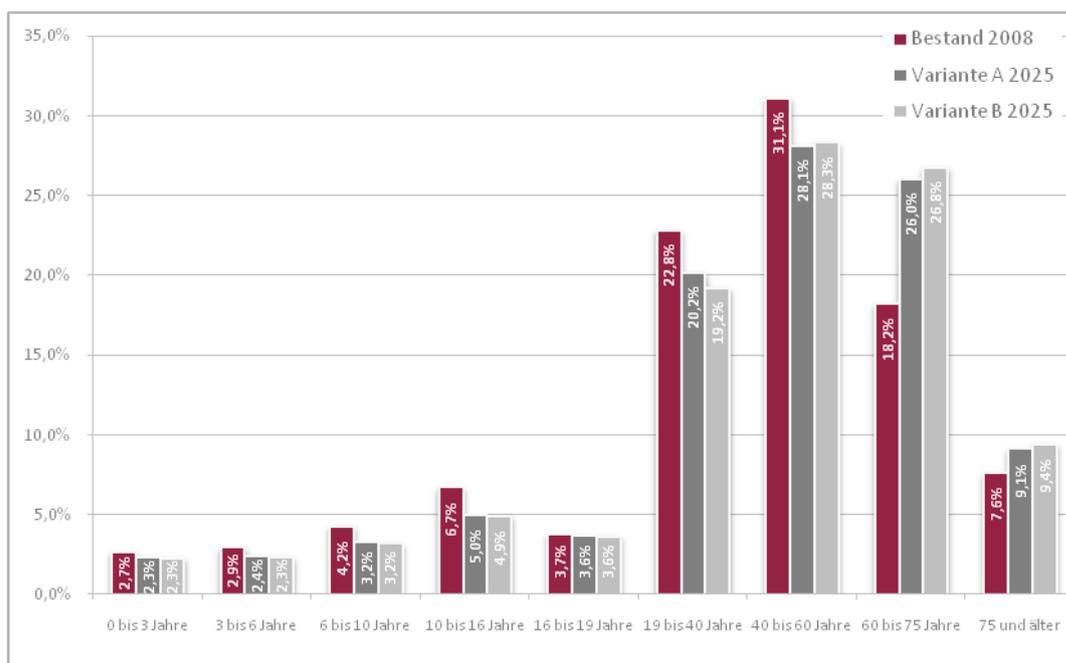


Abbildung 15: Bevölkerungsprognose nach Altersklassen (Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2008a)

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerungszahlen insgesamt, der geringen Geburtenzahlen und der Intensität wie auch Struktur der Wanderungsbewegungen wird sich auch die Struktur in den nächsten Jahren verändern. In allen Altersklassen bis 60 Jahre werden sich im Vergleich zum Stand 01.01.2008 in den beiden Varianten A und B Reduktionen vollziehen, und dagegen deutliche Zuwächse in den Altersklassen über 60 entstehen. Besonders stark werden die Bevölkerungsrückgänge in der Altersklasse der jüngeren Erwerbstätigen und Familiengründer sein; die stärksten Zuwächse werden voraussichtlich bei den jungen Senioren stattfinden.

Entwicklung der Haushalte

Zahl und Struktur der privaten Haushalte sind eine wichtige Determinante für den Wohnungsmarkt und die Infrastrukturplanung. Bei der Prognose der Haushalte stellt die unsichere Datenlage eine besondere Schwierigkeit dar, es gibt allerdings u.a. die Möglichkeit, sich über Vergleichswerte der bisherigen und zukünftigen Entwicklung zu nähern. 1987 lag in Swisttal die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,88 Personen pro Haushalt und war damit deutlich höher als der Wert auf Ebene des Kreis- (2,51) und auf Landesebene (2,28). Swisttal war demnach hinsichtlich der Haushaltsstruktur stark ländlich geprägt. Allgemein wird seitdem von einem Rückgang der Haushaltsgrößen auf Grund einer steigenden Anzahl an Singlehaushalten, weniger Mehrgenerationenhaushalten, einer höheren Mobilität der Bevölkerung, höheren Scheidungsraten und mehr ältere Personen ausgegangen. In Swisttal wurde für das Jahr 2007 eine

durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,55 geschätzt. Entsprechend einer Prognose des BBR und des LDS könnte diese sich bis 2025 auf 2,38 weiter verringern. Die Auswirkungen dieser Haushaltsverkleinerung auf die Haushaltszahlen wirken stärker als eine Veränderung der Bevölkerung. Durch die Veränderung der Haushaltsstrukturen in der Zukunft verändern sich auch die Nachfragestrukturen, v.a. auf dem Wohnungsmarkt. Eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnraum führen.¹²

2.6 Wohnungsbestand | Wohnungsentwicklung

Entsprechend der ausführlichen Analyse des Wohnungsbestandes und seiner Entwicklung mit Gemeindeentwicklungskonzept¹³ werden im Folgenden lediglich die Ergebnisse aufgeführt, die für die Flächennutzungsplanung von Bedeutung sind.

Der Gebäudebestand ist in Swisttal entsprechend der ländlichen Siedlungsstruktur stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Ein Großteil des Bestandes der Wohngebäude ist jüngere Bausubstanz.

Entsprechend der steigenden Bedeutung von Ein- und Zweifamilienhäusern und sinkenden Haushaltsgrößen stieg in der Vergangenheit der Wohnflächenverbrauch pro Kopf an. In Swisttal stehen jedem Einwohner durchschnittlich 42 qm zur Verfügung, was zum Teil deutlich über den Werten angrenzender Kommunen liegt. Stark vertreten sind in Swisttal große Wohneinheiten mit vier bis sechs Zimmern, kleinere Wohnungen mit einem bis drei Zimmern sind dagegen kaum vertreten, was vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft Probleme bereiten kann. In Swisttal sind die Wohnungen im Schnitt im Vergleich mit den angrenzenden Kommunen, dem Kreis und dem Land NRW am größten.

¹² Gemeindeentwicklungskonzept Swisttal 2010: 18

¹³ Gemeindeentwicklungskonzept Swisttal 2010: 19ff.

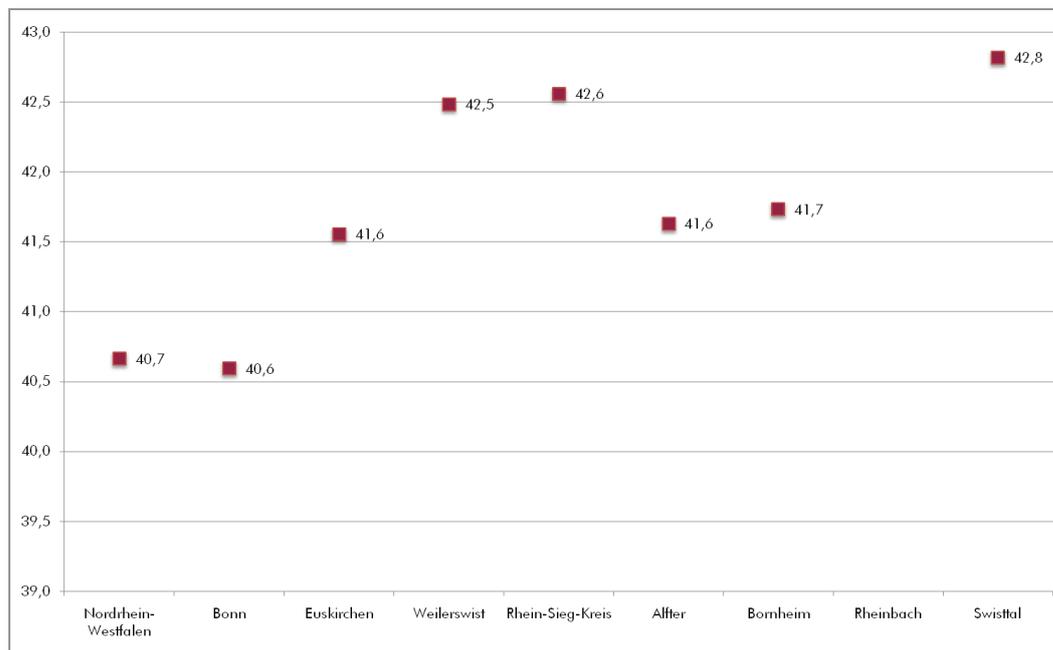


Abbildung 16: Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2010 (Quelle: IT.NRW 2011)

Insgesamt kann in Swisttal zwischen 1990 und 2010 ein Zuwachs an Wohnungen um 1.377 Wohneinheiten festgestellt werden. Die Steigerungsrate in Swisttal lag zwar über dem Durchschnitt NRWs, aber unter den Werten einiger angrenzender Kommunen. Die Zahl der Wohnungen beläuft sich in Swisttal im Jahr 2010 insgesamt auf 7.319.¹⁴

Die Baureife von Baugebieten macht sich in kleineren Kommunen meist durch einen zeitversetzten sprunghaften Anstieg der Baufertigstellungen bemerkbar. Zwischen 1987 und 2007 unterlag die Bautätigkeit starken Schwankungen. Entwicklungsspitzen konnten vor allem in den Jahren 1994, 1996 und 1998 mit fast 125 bis 145 Baufertigstellungen verzeichnet werden. Diese könnte z.B. durch mehrere große Bauvorhaben begründet werden. Durchschnittlich wurden zwischen 1987 und 2007 jedes Jahr 72 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den jährlichen Baufertigstellungen nimmt in den letzten Jahren zu.

In Swisttal wird der Wohnungsbestand überwiegend von privaten Einzeleigentümern – vornehmlich als Selbstnutzer – gehalten. Im Mietwohnungsbau waren in den 1970er Jahren neben Privatpersonen oder Bauherrngemeinschaften drei Unternehmen tätig

¹⁴ IT.NRW 2011

(Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft, Mittelrheinische Wohnungsbaugesellschaft, Firma Wild).

Hinsichtlich der Boden- und Immobilienpreise steht Swisttal entsprechend den Wanderungsverflechtungen vor allem in Konkurrenz zu den im direkten Umfeld befindlichen Kommunen. Der Preis für baureifes Land ist in Swisttal zwischen 1998 und 2007 deutlich gestiegen. Seit 2004 liegt der durchschnittliche Baulandpreis unter den Werten der östlich angrenzenden Nachbarkommunen. Je größer die Nähe zu Bonn, umso höher ist der durchschnittliche Bodenrichtwert. Deutlich günstiger ist das Bauen in den östlichen Randgemeinden des Kreises mit 50 bis 100 Euro/qm und in den beiden Kommunen im Kreis Euskirchen, die westlich an Swisttal grenzen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 2007 in Swisttal bei rund 180.000 € und damit unter dem Durchschnittswert des Kreises von rund 210.000 €.

Für die Wohnungsmarktregion „Rheinschiene“, zu welcher Swisttal gehört, wurde im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung¹⁵ zwischen 2001 und 2005 eine deutlich angespannte Situation bei günstigen und öffentlich geförderten Wohnungen und nur geringe Leerstandsquoten festgestellt.

In Swisttal wurden keine Bereiche mit besonders auffällig hoher Anzahl an Leerständen ausgemacht. Jedoch können in vielen Kommunen Bereiche festgestellt werden, die stärker von Leerstand bedroht sind: die Ortskerne (aufgrund der engen Baustruktur und des Gebäudezustands) und entlang von Hauptverkehrsstraßen (aufgrund der Immissionssituation) sowie große homogene Einfamilienhausgebiete aus den 1960er / 1970er Jahren (wenn die Bewohnerschaft zeitgleich altert und viele Häuser (zu einem erhöhten Preis und mit älterem Ausstattungsstandard) zeitgleich an den Markt kommen)

2.7 Wohnbauflächenbedarf | Flächenpotenziale

Die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums stellt einen wesentlichen Eckpfeiler für die Kommunen dar. Der Wohnungsmarkt in Deutschland differenziert sich sowohl räumlich wie auch strukturell-inhaltlich weiter aus. Neben Regionen und Gebieten mit steigender Bautätigkeit und Nachfrage existieren Bereiche, die zunehmend mit einem Überangebot umgehen müssen. Die qualitativen Anforderungen an das Wohnen steigen und werden auf Grund der Diversifizierung der Lebensstile immer disperser.

¹⁵ Wohnungsbauförderungsanstalt NRW 2005

Prognose des zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs

Die Frage, wie viel Bauland zukünftig in Swisttal zur Befriedigung der Nachfrage benötigt wird, ist von zentraler Bedeutung für die Planungen der Gemeinde.

Rahmenbedingungen der Wohnbaulandnachfrage

Gegenwärtig findet in der Bundesrepublik ein tiefgreifender Wandel auf den Wohnungsmärkten statt. Während bis vor einigen Jahren in vielen Städten und Regionen noch ein Mangel an Wohnraum zu beklagen war, hat sich die Lage aufgrund von Bautätigkeit und Bevölkerungsrückgängen für die meisten Regionen und Wohnungsteilmärkte wesentlich entspannt. Ein quantitativer Mangel an Wohnungen stellt eher die Ausnahme dar. In den letzten Jahren war der Markt im Bonner Raum durch steigende Bevölkerungszahlen und deutliche Bautätigkeit gekennzeichnet. Für die Zukunft wird im „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ für die Region und auch für Swisttal zukünftig von einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Wanderungsgewinne und sinkende Belegungsdichten ausgegangen (Swisttal rund +710 bis +790 Wohneinheiten zwischen 2005 und 2020)¹⁶. Auch das BBR prognostiziert für den Rhein-Sieg-Kreis bis zum Jahr 2020 eine steigende Wohnflächennachfrage. Wichtige Einflussgrößen für die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Bauland sind die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsgrößen und Eigentumsbildung, die Verteilung der Nachfrage auf Ein- und Mehrfamilienhäuser und die Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person. Für die zukünftige Entwicklung wird von folgenden wichtigen Rahmenbedingungen ausgegangen:

- Zumeist sinkende Bevölkerungszahlen und Steigerung des Anteils älterer Personen
- leicht abgeschwächte Eigentumsbildung und verlangsamter Wohnflächenzuwachs aufgrund der Krise des Wohlfahrtsstaates, der Arbeitslosenzahlen und sinkender Realeinkommen
- weitere Steigerung der Eigentümerquote
- abnehmende Haushaltsgrößen v.a. wegen der demografischen Situation
- Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen und gestiegenen Ansprüchen
- Abschwächung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die demografische Entwicklung

Quantitative Abschätzung der zukünftigen Nachfrage

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose von Dr. Jansen für die Gemeinde wurde als Teil des Gemeindeentwicklungskonzeptes der zukünftige Bedarf an Wohnungen und daraus abgeleitet an Wohnbauflächen vorausgeschätzt. Die Prognose schreibt dabei

¹⁶ Institut für ökologische Raumentwicklung 2008

einerseits sich in der Vergangenheit in der Gemeinde abgezeichnete Tendenzen fort, andererseits orientiert sie sich an Prognosen für übergeordnete Raumeinheiten, die für Swisttal entsprechend angepasst werden. Nicht berücksichtigt werden können unvorhergesehene Veränderungen, wie z.B. eine steigende Eigentumsnachfrage durch veränderte Verhaltensweisen, deutlich sinkende Baulandpreise, oder steigende Kaufkraft. Die Prognose für Swisttal wird, entsprechend dem in der Bevölkerungsprognose bestimmten Korridor, in zwei Varianten berechnet. Folgende Komponenten gehen somit in die Prognose ein:

- Leichter Anstieg der Bevölkerungszahl auf rund 18.700 (Variante A) bzw. leichter Rückgang auf 17.900 im Jahr 2025 (Variante B)
- Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme pro Person auf rund 47 qm im Jahr 2025
- Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße auf rund 108 qm im Jahr 2025
- Ersatzbedarf von 0,2 % für abgängige Wohneinheiten
- Verhältnis: Nachfrage nach Wohnbauland für EFH/ZFH 90 %, für MFH 10 %
- Durchschnittliche Nettowohnbaulandgröße EFH/ZFH 450 qm und MFH 130 qm
- Zuschlag für Erschließung 25 %

Bei der Betrachtung der unten stehenden Tabelle zu den Ergebnissen der Wohnbauflächenbedarfsberechnung ist folgendes zu beachten: Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Nachfrage entsprechend der Bevölkerungsentwicklung an, d.h. die Zahlenwerte der einzelnen Jahre sind nicht zu addieren – der jeweils höchste genannte Wert in der Reihe ist maßgebend. Im Maximum wird sich für Swisttal ein Bruttowohnbaulandbedarf zwischen 2008 und 2025 von rund 45 Hektar im Jahr 2025 ergeben. In der negativeren Variante ergibt sich ein deutlich geringerer Bedarf an Wohnbauland von rund 25 Hektar, der zwischen 2020 und 2025 stagniert. Die tatsächliche Entwicklung wird sich nach derzeitiger Einschätzung zwischen diesen Werten bewegen. Pro Jahr entstünde zukünftig ein Bedarf von rund 1,5 bis 2,6 Hektar.

		2010	2015	2020	2025
Variante 1	Wohnungen	7.340	7.650	7.880	8.040
	Überhang + / Nachfrage -	-130	-460	-700	-880
	Bruttowohnbauland	7 ha	24 ha	36 ha	45 ha
Variante 2	Wohnungen	7.330	7.600	7.700	7.700
	Überhang + / Nachfrage -	-120	-400	-530	-540
	Bruttowohnbauland	6 ha	19 ha	25 ha	25 ha

Abbildung 17: Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsberechnung (Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2008a)

Als planerisches Ziel für die Flächennutzungsplanung wird vom maximalen Wert von 45 Hektar ausgegangen. Dadurch wird gewährleistet, dass das Maximum an prognostiziertem Wohnbau land realisierbar ist und entsprechend Flächen vorgehalten werden. Um zukünftig verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen zu haben und um Spielräume offen zu lassen (z.B. aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen), wird im Flächennutzungsplan insgesamt mehr als der maximale Bedarf an Bruttowohnbau land dargestellt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass dieses gesamte Potenzial an Wohnbauflächen in Zukunft bebaut werden wird. Eine vollständige Realisierung aller Flächen ist nicht notwendig; die Inanspruchnahme von aktivierbarem Wohnbau land soll entsprechend der Bedarfsberechnung 45 ha in Zukunft nicht überschreiten.

Qualitative Aspekte der Nachfrageentwicklung

Der Neubau bedient andere als die vorhandenen Segmente und führt insgesamt zu einer Diversifizierung der Angebotsstruktur. Trotz der vorhandenen Nachfrage kann es andererseits in den Beständen zu Leerständen kommen, da diese hinsichtlich des Umfeldes, der Grundrisse oder der energetischen Situation nicht der Nachfrage entsprechen. Die Nachfrage wird sich in Swisttal auch zukünftig auf das Segment der Einfamilienhäuser konzentrieren. In einer Umfrage und Studie für den Kreis wurden für verschiedene Gemeindetypen Merkmale aufgedeckt, auf die bei der Wohnstandortwahl Wert gelegt wird¹⁷. Dem Gemeindetypus, dem Swisttal zugeordnet wird, wurden folgende Nachfragemerkmale zugeordnet:

- Objekttyp: freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaus
- Grundstücksgröße: 400-550 qm
- Anforderung an das Objekt: Niedriger Energieverbrauch, helle Räume, Gäste-WC, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Privatsphäre
- Anforderung an das Umfeld: ruhige und landschaftlich schöne Lage, überschaubare Baugebietsgröße, geringe Baudichte, attraktive Gestaltung
- Hauptzielgruppen: Familien mit Kindern unter 6 Jahren, Junge Haushalte aus Swisttal selbst

Weiterhin werden vermutlich aufgrund der demografischen Entwicklung und der steigenden sozialen Probleme auch kleinere Wohneinheiten in MFH wieder stärker an Bedeutung gewinnen. Standorte dafür bieten sich besonders in den drei großen Ortsteilen Swisttals an – zum einen liegen hier die Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung, Versorgung und Infrastruktur sind vorhanden, zum anderen passt diese Bauform dort weitaus besser ins Ortsbild und wird besser akzeptiert werden. Im Innen-

¹⁷ Empirica 2006

bereich bzw. in integrierten Lagen bieten sich passende Standorte für Mehrfamilienhäuser an. Zudem wird sich die Nachfrage nach seniorenfreundlichen Wohneinheiten verstärken. Für Angebote in diesem Bereich werden derzeit passende Standorte in Buschhoven, Heimerzheim und Morenhoven gesucht bzw. entwickelt.

Vorhandene Flächenpotenziale

Dem voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen stehen noch vorhandene Flächenpotenziale gegenüber, d.h. baureife, jedoch bisher nicht genutzte Flächen. Für den Wohnungsbau stehen sowohl Baulücken und Brachflächen im Innenbereich zur Verfügung als auch weitere im FNP von 1994 dargestellte Flächen.

In Swisttal haben Baulücken im Innenbereich und in rechtskräftigen Bebauungsplänen einen großen Anteil an den Flächenreserven. Hinzu kommen weitere Flächen, für die Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes besteht oder die nur im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Das Bestehen umfangreicher Reserven kann verschiedene Ursachen haben:

- Es wurden mehr Flächen ausgewiesen, als tatsächlich nachgefragt wurden,
- Veränderte Ziele der Gemeindeentwicklung,
- Diskrepanz zwischen den Zielen der Gemeinde und der Privateigentümer bzw. „Vorratshaltung“ von Flächen durch Eigentümer für die nachfolgende Generation,
- Unattraktive bzw. ungünstige Flächenzuschnitte oder Lagen, schlechte Erschließungssituation, Topografie o.ä.,
- Entgegenstehende Interessen der Fachplanungen (z.B. Hochwasserschutz, Biotop- und Artenschutz).

Flächenpotenziale in Baulücken

Die Gemeinde Swisttal hat an faktisch nicht bebauten Grundstücken 49 Flächen, für die Baurecht im Sinne des § 34 BauGB besteht, und 218 Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. In der Regel wird davon ausgegangen, dass rund 25 bis 30 % der Baulücken im Innenbereich (nach § 34 BauGB) in ländlichen Kommunen einer Bebauung zugeführt werden können. Hintergrund sind Informationsdefizite und entgegenstehende Eigentümerinteressen. Bei Baulücken in Bebauungsplangebieten wird dagegen grundsätzlich eine Aktivierungsquote von 100 % angesetzt. Insgesamt kann für Swisttal von einem Flächenpotenzial in Baulücken von rund 9,5 Hektar ausgegangen werden. Zukünftig kann damit gerechnet werden, dass bei geringerer Nachfragedynamik, niedrigeren Preisen und weiteren Flächenausweisungen der Druck auf Baulücken schwächer wird.

Weitere Flächenpotenziale

Zu den Potenzialflächen aus Baulücken kommen weitere Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan in der Aufstellung (bzw. beschlossen) ist, und die im FNP dargestellt sind. Die Gemeinde Swisttal verfügt neben einzelnen kleineren Flächen noch über sieben größere Flächenpotenziale in rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen:

- „Gewerbegebiet Odendorf“ ca. 1,8 ha
- „Robert-Koch-Straße“ Odendorf ca. 1,3 ha
- „Im Kammerfeld“ Heimerzheim ca. 5,8 ha
- „Rücklage Euskirchener Straße“ Heimerzheim ca. 3,7 ha
- „Karteusergarten“ Ludendorf ca. 1,8 ha

Insgesamt beläuft sich das Flächenpotenzial in den o.g. Bebauungsplangebieten auf rund 14,4 Hektar.

Im noch gültigen Flächennutzungsplan sind über die genannten Bebauungsplangebiete hinaus weitere Wohnbauflächen dargestellt, die weiterhin (in Teilen) für eine langfristige Nutzung in Frage kommen könnten. Neben kleineren Flächen sind sechs große Flächen dargestellt:

- Heimerzheim im Bereich „Burglindchen“ ca. 2,3 ha
- Heimerzheim „Westlicher Mirlgelweg“ ca. 2 ha
- Essig „Norderweiterung“ ca. 1,3 ha
- Ludendorf im Bereich „Rathausstraße“ ca. 1,4 ha
- Odendorf „Am Knürchelgarten“ ca. 5,8 ha
- Straßfeld am „Bünnagelring“ ca. 1,5 ha

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ist eine Anpassung dieser Flächen an die Entwicklung der letzten Jahre vorgenommen worden. Einige Flächen bzw. Teile der Flächen werden zurückgenommen: Sie sind nicht verfügbar, die Erschließung ist nicht möglich oder ihre Ausdehnung wird an die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde (Bevölkerungsprognose, flächensparende und nachhaltige Entwicklung etc.) angepasst.

Insgesamt stehen dem prognostizierten rechnerischen Bedarf im alten FNP Reserven im Umfang von 47,3 Hektar gegenüber (flächig, ohne Baulücken), von denen 6,75 Hektar zurückgenommen werden. Die verbleibenden Reserven lassen sich auf 40,55 Hektar beziffern (siehe folgende Tabelle). Einem über die Potenziale hinaus gehenden Flä-

chenbedarf wird durch Neuausweisungen im Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

	Fläche
Bedarf	45,00 ha
Reserve (ohne Baulücken, nach altem FNP)	47,3 ha
Rücknahmen	6,75 ha
Verbleibende Reserve für Wohnbauland	40,55 ha
Verbleibende Reserve + Baulücken	50,08 ha

2.7.1 Bedarfe und Potenziale in den Ortsteilen

Ausgehend von der Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs im Korridor von 25 bis 45 Hektar (je nach Variante), werden die Bedarfe und Potenziale in den Swisttaler Ortsteilen erhoben. Für die Gesamtentwicklung der Gemeinde dienen die in der Bedarfsprognose ermittelten 45 Hektar als planerisches Potenzial. Dies ist somit das Maximum, das an Wohnbauflächenbedarf aufgrund der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung vermutlich erwartet werden kann. Diese maximale Flächengröße wird planerisch festgelegt, um größtmögliche Handlungsspielräume offen zu lassen. So können unterschiedliche Entwicklungsoptionen ermöglicht und auf den demographischen Wandel flexibel reagiert werden. Für die Gemeinde bietet dieses Vorgehen zudem eine gute Grundlage, Entwicklungen anzustoßen und zu steuern (durch ausreichende Alternativ-Flächen, Tausch-Flächen etc.).

Im jetzigen Flächennutzungsplan sind noch Potenziale an Wohnbauflächen von etwa 47 ha enthalten.¹⁸ Davon sind etwa 17 ha in Bebauungsplänen vorhanden¹⁹ sowie etwa 9,5 ha Fläche in Baulücken²⁰.

Die Siedlungsstruktur Swisttals ist dörflich geprägt. In der historischen Entwicklung wurden ehemals eigenständige Gemeinden durch die kommunale Gebietsreform sammengelegt. Diese Struktur ist bis heute mit den 10 Swisttaler Ortsteilen erhalten geblieben. Die durch die drei größeren Ortsteile der Gemeinde bestehende tripolare

¹⁸ Berechnung ohne Rücknahmen

¹⁹ Anrechnung der Bebauungspläne brutto

²⁰ nach § 34 BauGB (Anrechnung zu 30 %) sowie in Bebauungsplänen (Anrechnung zu 100 %)

Struktur soll auch in der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde und somit im FNP bei der Entwicklung von Wohnbauflächen Berücksichtigung finden.

Für die Frage nach der Aufteilung des ermittelten Gesamtbedarfes der Gemeinde auf die 10 Ortsteile wurde sich deshalb im ersten Schritt eines Verteilungsschlüssels bedient. Der Anteil der Bevölkerung je Ortsteil an der Gesamtbevölkerung wurde als Maß genutzt und den Flächen entsprechend Wohnbaufläche zugeteilt. Allerdings wird die Flächenentwicklung im neuen FNP nicht rein quantitativ auf diesem Verteilungsmodus aufbauen; es fließen weitere, qualitative und nachhaltige Aspekte in die abschließende Entscheidung mit ein:

- die noch vorhandenen Potenziale je Ortsteil in Reserveflächen des alten FNP, in Bebauungsplänen sowie in Baulücken nach § 34 BauGB,
- die Größe der Ortsteile und ihre Stellung im Siedlungsgefüge Swisttals: Die drei größeren Ortsteile Buschhoven, Heimerzheim und Odendorf bilden Entwicklungsschwerpunkte und gehören zum ASB nach Regionalplan, sie erwarten zukünftig Einwohnerzuwächse bzw. die Einwohnerzuwächse sollen besonders dort forciert werden. Somit soll den drei Ortsteilen tendenziell mehr Wohnbaufläche zugewiesen werden. Die kleineren Ortsteile liegen dagegen außerhalb des ASB, sie sind somit lediglich auf Flächen zur Deckung des Eigenbedarfes ausgelegt und können tendenziell weniger Wohnbauflächen als ermittelt zugeteilt bekommen.

Anhand dieser Kriterien wird der rein rechnerische Bedarf, welcher in der folgenden Tabelle dargestellt ist, in einem zweiten Schritt angepasst.

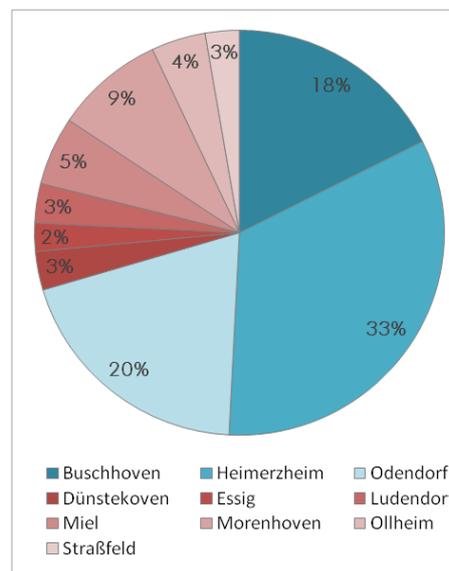


Abbildung 18: Bevölkerungsverteilung auf die Ortsteile 2012 (Quelle: Gemeinde Swisttal 2013)

	Bevölkerung (2012, Erst- wohnsitz)	Wohnbau- flächen- bedarf (in ha)	Reserveflächen im alten FNP (in ha)	Davon in bestehenden B-Plänen (in ha)	Verfügbare Fläche in Baulücken (in ha)	Verfügbares Gesamt- potenzial (in ha)
	Anteil	Anteil	Nach Rück- nahmen ver- bleiben			Nach Rück- nahmen ver- bleiben
Gesamt	17.821		47,3	17,06	9,53	56,83
	100 %	Maximum 45,00	40,55			50,08
Busch- hoven	3.087		0,95	0,48	0,88	1,83
	18 %	7,90	0,95			1,83
Dünste- koven	546		1,48	0,0	0,77	2,25
	3 %	1,39	0,83			1,60
Essig	392		2,33	0,0	0,04	2,37
	2 %	1,02	1,70			1,74
Heimerz- heim	5.948		19,27	9,97	2,36	21,63
	33 %	14,97	19,15			21,51
Ludendorf	558		4,32	1,80	0,13	4,45
	3 %	1,41	3,77			3,90
Miel	975		1,39	0,34	0,28	1,67
	5 %	2,46	1,39			1,67
Moren- hoven	1.583		0,54	0,0	1,82	2,36
	9 %	3,89	0,54			2,36

	Bevölkerung (2012, Erst- wohnsitz)	Wohnbau- flächen- bedarf (in ha)	Reserveflächen im alten FNP (in ha)	Davon in bestehenden B-Plänen (in ha)	Verfügbare Fläche in Baulücken (in ha)	Verfügbares Gesamt- potenzial (in ha)
Odendorf	3.501		12,52	4,47	1,53	14,05
	20 %	8,83	8,63			10,16
Ollheim	754		2,82	0,0	0,65	3,47
	4 %	1,93	2,26			2,91
Straßfeld	477		1,68	0,0	1,06	2,74
	3 %	1,21	1,42			2,48

Buschhoven

Buschhoven zählt mit 3.258 Einwohnern zu einem der drei größeren Ortsteile Swisttals und liegt im östlichen Gemeindegebiet. Er bietet Nahversorgungsmöglichkeiten und eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kinderbetreuung, Sport, Freizeit, Kultur, Gesundheit), mit vorrangiger Bedeutung für Buschhoven selbst und den Ortsteil Morenhoven.

Buschhoven benötigt laut Bedarfsberechnung etwa 8 ha Wohnbaufläche, tendenziell eher mehr. Potenziale aus dem FNP sind nur in geringem Maße vorhanden, weniger als 1 ha Reserveflächen sowie etwa 0,9 ha in Baulücken. Rücknahmen werden in Buschhoven nicht vorgenommen. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil gerecht zu werden und Entwicklungsoptionen zu schaffen, werden Neuausweisungen von Flächen von insgesamt etwa 5 ha vorgenommen.

Dünstekoven

Dünstekoven liegt südlich von Heimerzheim, nur etwa zwei Kilometer vom Ortskern Heimerzheim und dessen guter Infrastruktur entfernt. In Dünstekoven leben 548 Personen, der Ortsteil liegt nicht im ASB und sollte sich entsprechend für den Eigenbedarf entwickeln. Dörfliche Infrastruktur wie Dorfgemeinschaftshaus, Sportplatz, Kinderspielplatz, Kirche, Freiwillige Feuerwehr etc. ist vorhanden.

In Dünstekoven werden laut Bedarfsberechnung etwa 1,4 ha Wohnbaufläche benötigt, tendenziell eher weniger. Dafür sind ausreichend Flächenpotenziale vorhanden: fast

1,5 ha Wohnbauflächen sowie etwa 0,8 ha in Baulücken. Von den Flächen werden etwa 0,65 ha zurückgenommen, so dass insgesamt noch 1,6 ha Wohnbauflächen vorhanden sind.

Um die vorhandenen Potenziale (vor allem bezüglich ihrer Verfügbarkeit) zu ergänzen und die Nähe zu Heimerzheim zu nutzen, wird eine Neuausweisung im Osten von Dünstekoven von rund 1,4 ha vorgenommen.

Essig

Essig liegt im Süden Swisttals, nur etwa 1,3 Kilometer vom Ortskern Odendorf entfernt und unmittelbar anschließend an Ludendorf. Mit 373 Einwohnern ist Essig der kleinste Ortsteil Swisttals, außerhalb des ASB gelegen. Eine dörfliche Infrastruktur mit Dorfhaus, Spiel- und Bolzplatz, Skatebahn etc. ist vorhanden, Nahversorgungs- und Kinderbetreuungsangebote jedoch nicht; diese finden sich allerdings im nahegelegenen Odendorf.

Essig benötigt laut Bedarfsberechnung etwa 1 ha Wohnbaufläche. Flächenpotenziale sind im Flächennutzungsplan noch ausreichend vorhanden. Etwa 0,6 ha werden in Essig zurückgenommen, es verbleiben dadurch noch etwa 1,7 ha Wohnbaufläche. In Baulücken sind jedoch kaum Potenziale frei. Neuausweisungen werden aufgrund ausreichender Flächen nicht vorgesehen.

Heimerzheim

Heimerzheim liegt im nördlichen Gemeindegebiet und ist mit 6.199 Einwohnern der größte Ortsteil Swisttals – etwa ein Drittel der Gesamtbevölkerung lebt dort. Heimerzheim liegt im ASB. Der Ort bildet den zentralen Versorgungsstandort Swisttals mit Nahversorgungsangeboten und sehr guten Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Betreuung, Sport, Freizeit, Kultur, Gesundheit), zudem ist der Ortsteil einer der beiden größten Arbeits- und Gewerbestandorte.

In Heimerzheim werden laut Bedarfsberechnung etwa 15 ha Wohnbaufläche benötigt, aufgrund der Entwicklungsstrategien tendenziell mehr. Potenziale sind sowohl flächig (etwa 19 ha) als auch in Baulücken (etwa 2,4 ha) in größerem Maße vorhanden. Rücknahmen werden lediglich in geringem Maße vorgenommen. Um weitere (kleinräumige) Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird eine Neuausweisung von etwa 2,2 ha vorgenommen, welche die Erweiterung eines vorhandenen Bebauungsplanes ermöglicht.

Ludendorf

Ludendorf liegt im südwestlichen Teil Swisttals, direkt angrenzend an Essig. Nächstgelegener größerer Ortsteil ist Odendorf in etwa 2,3 Kilometern Entfernung. In

Ludendorf wohnen 559 Personen, der Ortsteil liegt außerhalb des ASB. Es sind keine Nahversorgungs- oder Betreuungsangebote vorhanden, lediglich eine dörfliche Infrastruktur mit Dorfsaal, Kirche, Skatebahn, Bolzplatz etc.

Ludendorf benötigt etwa 1,4 ha Wohnbaufläche laut Bedarfsberechnung. Es bestehen noch Potenziale von 4,3 ha, darunter in einem vorhandenen Bebauungsplan mit einer Größe von 1,8 ha. In Baulücken sind lediglich 0,1 ha Potenziale vorhanden. 0,6 ha Fläche werden zurückgenommen, weil diese Wohnbauflächen nicht sinnvoll entwickelbar sind. Die verbleibenden Reserveflächen von 0,8 ha machen keine Neuausweisungen notwendig.

Miel

Miel liegt im südlichen Teil der Gemeinde Swisttal, etwa zwei Kilometer von Ludendorf entfernt. Die größeren Ortsteile liegen aufgrund der zentralen Lage Miels einige Kilometer entfernt. In Miel leben 971 Einwohner, der Ortsteil ist auf Eigenbedarf ausgerichtet. Miel besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die direkte Lage an der BAB 61, es gibt zwei lokale Hofläden sowie Kindergarten, Dorfhaus, Sportplatz und Kirche.

In Miel werden etwa 2,5 ha Wohnbaufläche laut Bedarfsberechnung benötigt. Vorhanden sind 1,4 ha Potenziale an Wohnbauflächen, davon etwa 0,3 ha in einem Bebauungsplan. Hinzu kommen nochmals 0,3 ha in Baulücken. Zur (kleinräumigen) Ergänzung dieser Potenziale und aufgrund von Planungen im Bereich Sportstätten wird die Sportplatzfläche in Miel umgenutzt und teilweise als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (etwa 0,2 ha). Darüber hinaus wird der ehemalige „Kirmesplatz“ als Wohnbaufläche umgenutzt (etwa 0,2 ha, bisher Grünfläche). Rücknahmen werden nicht vorgenommen.

Morenhoven

Morenhoven liegt im Südosten der Gemeinde Swisttal, etwa 2,5 Kilometer vom Ortskern des größeren Ortsteils Buschhoven und seiner Infrastruktur entfernt. In Morenhoven leben 1.698 Einwohner, der Ortsteil liegt außerhalb des ASB. Die Grundversorgung ist durch ein Lebensmittelgeschäft gegeben, zudem ist eine dörfliche Infrastruktur mit Kindergarten, Dorfhaus/Bürgerhaus, Spiel- und Sportplatz etc. vorhanden.

Morenhoven benötigt laut Bedarfsberechnung etwa 4 ha Wohnbaufläche. Potenziale sind vor allem in einem Bebauungsplan-Gebiet vorhanden, welches derzeit entwickelt wird – etwa 1,8 ha sind dort in Baulücken noch frei. Weitere 0,5 ha stehen auf vorhandenen Wohnbauflächen zur Verfügung. Zur (kleinräumigen) Ergänzung der Potenziale und aufgrund der Planungen zu den Sportstätten wird auch in Morenhoven eine

Sportplatzfläche umgenutzt und als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (etwa 1,3 ha). Rücknahmen werden nicht vorgenommen.

Odendorf

Odendorf liegt an der südwestlichen Gemeindegrenze Swisttals und ist mit 3.874 Einwohnern der zweitgrößte Ort der Gemeinde. Odendorf liegt innerhalb des ASB. Der Ortsteil bildet einen Versorgungsschwerpunkt im südöstlichen Gemeindegebiet, mit Einzelhandel, Freizeit-, Dienstleistungsangeboten und weiterer Infrastruktur (Bildung, Betreuung, Sport, Gesundheit etc.) sowie einem Bahnanschluss. Odendorf ist Arbeits- und Gewerbestandort.

In Odendorf werden etwa 9 ha Wohnbaufläche laut Bedarfsberechnung benötigt, tendenziell eher mehr. Potenziale sind sowohl auf bestehenden Wohnbauflächen als auch in Bebauungsplänen in großem Maße vorhanden (insgesamt etwa 12,5 ha). In Baulücken sind etwa 1,5 ha vorhanden. Aufgrund der ausreichenden Potenziale werden in Odendorf Rücknahmen von etwa 4 ha Größe vorgenommen, Neuausweisungen sind nicht vorgesehen.

Ollheim

Ollheim liegt im westlichen Gemeindegebiet zwischen Ludendorf und Straßfeld. Die größeren Ortsteile Swisttals liegen in einigen Kilometern Entfernung. Ollheim hat 740 Einwohner und liegt außerhalb des ASB. Im Ort gibt es eine dörfliche Infrastruktur (Dorfhaus, Spiel- und Bolzplatz etc.) sowie einen Entsorgungsbetrieb als größeren Arbeitgeber. Nahversorgung und Kinderbetreuungsangebote sind nicht vorhanden.

Ollheim benötigt laut Bedarfsberechnung etwa 1,8 ha Wohnbaufläche. Ausreichende Potenziale für den kleinen Ortsteil sind auf Flächen (etwa 2,8 ha) sowie in Baulücken (0,7 ha) vorhanden, etwa 0,6 ha werden zurückgenommen. Für eine sinnvolle bauliche Ergänzung wird eine vorhandene Fläche um 0,3 ha in Form einer Neuausweisung erweitert.

Straßfeld

Straßfeld befindet sich im äußersten Nordwesten Swisttals. Der größere Ortsteil Heimerzheim liegt in etwa 3,5 Kilometern Entfernung. Straßfeld hat 494 Einwohner, liegt außerhalb des ASB und ist auf eine Entwicklung des Eigenbedarfs ausgerichtet. Eine dörfliche Infrastruktur ist vorhanden, mit Kinderspielgruppe, Sportclub, Feuerwehr, Pfarrjugend etc. Die Nahversorgung kann jedoch nicht gewährleistet werden.

Im Ortsteil Straßfeld werden laut Bedarfsberechnung etwa 1,2 ha Wohnbaufläche benötigt. Potenziale sind sowohl flächig (etwa 1,7 ha) als auch in Baulücken (etwa 1 ha) vorhanden. 0,3 ha Fläche werden u.a. aus städtebaulichen Gründen zurückgenom-

men. Darüber hinaus wird für weitere Entwicklungsoptionen eine Fläche von etwa 1,1 ha neu ausgewiesen.

2.8 Wirtschaftsentwicklung | Gewerbeflächenbedarf

Im Zuge des Gemeindeentwicklungsplans, der vor der Neuaufstellung des FNP für Swisttal erarbeitet wurde, ist auch die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde ausführlich betrachtet und hinsichtlich ihrer Handlungsmöglichkeiten diskutiert worden. Die nachfolgenden Aussagen beruhen zum einen auf dieser Grundlage: Für den FNP sind folgende Aspekte von Bedeutung: Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur sowie Gewerbeflächenpotenziale und –bedarf. Sie sind im Folgenden zusammengefasst; darüberhinausgehende, weiterführende Informationen finden sich im GEP. Zum anderen ist eine neue Gewerbeflächenbedarfsprognose erstellt worden, da durch eine deutliche Erhöhung der Gewerbeflächennachfrage in der jüngeren Vergangenheit die im FNP bisher ausgewiesenen Flächen für die gewerbliche Entwicklung mittel- bis langfristig nicht mehr bedarfsgerecht erscheinen. In den Jahren vor 2009 war die Vermarktung von Flächen fast zum Stillstand gekommen. Seither hat sich der Trend jedoch umgekehrt; es werden kontinuierlich Flächen vermarktet und eine Veränderung dieses Trends ist vorerst nicht erkennbar. Die Verbesserung der Vermarktungsergebnisse ist Ergebnis einer Umsteuerung in der Vermarktungsstrategie, die sich auf lokale Unternehmen konzentriert und potentiellen Erwerbern umfassende Unterstützung aus „einer Hand“ bietet.

Neben der Analyse der vergangenen Entwicklung erfolgte die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Swisttal bis 2030 nach der GIFPRO-Methode mit zwei Sensitivitätsrechnungen. Auf die Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen, weiterführende Angaben finden sich in der Studie²¹.

Standort Swisttal

Swisttal liegt im Westen der Region Bonn/Rhein-Sieg, die Teil des Ballungsraums Köln-Bonn ist. Diese Region zählt heute durch Arbeitsplatzwachstum und Bevölkerungszuwächse zu den attraktivsten Wirtschaftsregionen in Deutschland.

Swisttal ist durch die das Gemeindegebiet querende Bundesautobahn A 61 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Das nahe Oberzentrum Bonn ist über die Bundesstraße B 56 gut erreichbar. Der Flughafen Köln / Bonn, aber auch die nahegelegenen Flughäfen in Düsseldorf und Frankfurt sind günstig zu erreichen. Zudem ist die Gemeinde durch den Bahnhof Odendorf an das regionale Schienennetz angebunden.

²¹ Kurzgutachten Aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Gemeinde Swisttal, sbp - Sozio-ökonomische Beratung und Planung, Berlin 2013

Hier bestehen direkte Verbindungen in die Nachbarzentren Euskirchen und Rheinbach sowie nach Bonn.

Die Rolle Swisttals als Wirtschaftsstandort ist relativ schwach. Im unmittelbaren Umland des Ballungsraums Köln-Bonn liegt Swisttals Bedeutung eher in der Attraktivität als Wohnstandort. Allerdings liegt der Index zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Swisttal laut MB Research im Jahr 2014 deutlich über dem Bundesdurchschnitt und fast exakt im Mittel der Region Bonn/Rhein-Sieg. Die Einzelhandelszentralität liegt mit einem Wert von 53,7 erwartungsgemäß sehr niedrig. Im direkten Umfeld von Swisttal ist Bonn der Standort mit der höchsten Zentralitätskennziffer (111,6). Es werden rechnerisch nur 53,7 % der lokalen Kaufkraft in Swisttal umgesetzt.²²

Beschäftigungsentwicklung und Arbeitsmarkt

Die leicht positive Einwohnerentwicklung in Swisttal bis 2008 hatte vor allem positive Nachfrageeffekte für die lokale und regionale Wirtschaft. Gegenüber dem Land NRW (+8 %) und dem Rhein-Sieg-Kreis (+6 %) erfolgte in den Jahren 2004 bis 2011 eine überdurchschnittliche Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (+15 %).²³ Das spricht für eine positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren. Effekte für eine stabile Fachkräfteversorgung der Wirtschaft in der Region waren jedoch nicht mehr zu erzielen. Seit 2000 hat sich die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) leicht verringert, zwischen 2000 und 2010 sank sie um 3,3 %. Dabei sank gerade die Zahl junger Erwerbsfähiger zwischen 20 und 35 Jahren mit minus 15,8 % besonders stark. Der Prozess der Alterung des Erwerbsfähigpotenzials hat somit eingesetzt und wird sich gemäß den Bevölkerungsprognosen weiter verschärfen. Die Altersgruppe der 16- bis 60-Jährigen wird sich in Zukunft – je nach Variante der Bevölkerungsprognose – um 16 bis 24 % verringern – d.h. die Zahl der Erwerbsfähigen kann bis um ein Viertel zurückgehen.

Mit einer Erwerbsquote von 71,7 % (2007) liegt Swisttal unter dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises mit 73,6 % und unter dem Landesdurchschnitt von 73,2 % (Anteil der zivilen Erwerbspersonen an der erwerbsfähigen Bevölkerung). Dabei hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus Swisttal in den Jahren 2003 bis 2011 von 5.201 auf 5.745 erhöht (immerhin um ca. 10,5 %). Angesichts der deutlich gesunkenen Zahl junger Erwerbsfähiger ist das eine bemerkenswerte Entwicklung. Der Anteil der geringfügig Beschäftigten erhöhte sich nur marginal von 19 % auf 20 %.

²² Quelle: MB Research - Zusammenstellung: IHK Bonn/Rhein-Sieg, 2014

²³ Aussage der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg

Knapp 88 % (etwa 5.045 Personen) aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendelten im Jahr 2011 aus Swisttal aus. Nur 12 % der Beschäftigten mit Wohnort in Swisttal sind innerhalb der Gemeinde Swisttal angestellt; diese Zahl ist in den letzten Jahren leicht rückläufig. Das unterstreicht die untergeordnete Rolle des Arbeitsplatzangebots gegenüber den Wohnungsbaueingebots in der Gemeinde.

Im Gegenzug sind über 1.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte eingependelt (2011). Diese Zahl hat sich in den letzten Jahren langsam aber kontinuierlich erhöht.

Arbeitsmarkt

Durch veränderte Erhebungsmethoden der Bundesagentur für Arbeit änderte sich die Zahl der Arbeitslosen deutlich, sie erreichte 2006 im Jahresdurchschnitt 567 Arbeitslose. Die Zahl sank seitdem jedoch wieder durch den konjunkturellen Aufschwung, sie erreichte 2012 ca. 400 Arbeitslose.

Es gab im Jahr 2011 123 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort). Im NRW-Mittel sind es 340. Von den Vergleichsgemeinden im Umland liegen Euskirchen, Meckenheim, Rheinbach und Weilerswist deutlich über dem Arbeitsplatzbesatz von Swisttal, wobei lediglich Euskirchen über dem NRW-Durchschnitt liegt. Insgesamt sind in Swisttal 2.154 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig (Stand Mitte 2011). Die Gemeinde Swisttal ist somit eher ein Wohn- als ein Wirtschaftsstandort.

Wirtschaftsstruktur und ihre Entwicklung

In den letzten 10 Jahren hat es wenig strukturelle Umbrüche im Wirtschaftsbestand der Gemeinde Swisttal gegeben.

Das produzierende Gewerbe hat in Swisttal 2008 einen moderaten – aber für die Region typischen - Anteil von 24 %, hinzu kommen Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit einem Anteil von 22 % und die öffentlichen und privaten Dienstleister mit immerhin 36 %. Landwirtschaft, Bau sowie auch unternehmensnahe Dienstleistungen haben nur eine geringe Beschäftigungswirkung. (Es gibt 40 Haupt- und 25 Nebenerwerbsbetriebe der Landwirtschaft, die 3.381 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaften.) Die strukturellen Schwankungen bewegen sich in einem Spielraum zwischen 50 und 100 Beschäftigten. Das betrifft vor allem Unternehmen, die sich zum verarbeitenden Gewerbe rechnen (z.B. Großbäckerei) sowie kleinere Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor (Beschäftigtenzunahme im Aufschwung), hingegen verzeichneten Unternehmen aus dem Baugewerbe einen Beschäftigtenabbau. Die Unternehmen sind – mit wenigen Ausnahmen - klein (unter 50 Beschäftigte) bis sehr klein. Diese Unternehmen aus Industrie, Großhandel, Transport, Handwerk und Dienstleistungen konzentrieren

sich an den Standorten Heimerzheim, Odendorf, Buschhoven und Ollheim (Recycling). Handwerk und Einzelhandel verteilen sich in Gemengelagen der Ortsteile.

In den Gewerbegebieten befinden sich auch Unternehmen des (großflächigen) Einzelhandels. Die angesiedelten Unternehmen sind – auch in der Einschätzung der befragten Wirtschaftsexperten aus der Region – überwiegend auf den regionalen und lokalen Absatzmarkt ausgerichtet. Das größte Unternehmen ist mit ca. 100 Beschäftigten das Entsorgungsunternehmen Hündgen in Ollheim, wobei die Firma eine Ausnahme darstellt, weil ihr Einzugsbereich bis ins Ruhrgebiet reicht. Die Großbäckerei Voigt in Heimerzheim beschäftigt rd. 50 Mitarbeiter.

Eine Besonderheit hinsichtlich der jüngsten Entwicklung stellt das Gewerbegebiet Odendorf dar. Von 1999 bis Frühjahr 2013 wurden rund 6,2 ha Nettobauland veräußert. Die insgesamt 32 Verkaufsfälle umfassten zwischen 500 bis 7.000 m² mit einem deutlichen Schwergewicht auf Verkäufen von 1.000 bis 3.000 m². Einige größere Einheiten wurden zu Beginn der Vermarktung und aktuell im Jahr 2013 verkauft. Seit 2009 hat sich der jährliche Umsatz stetig erhöht. Die Herkunft der Ansiedlungen beschränkt sich fast ausschließlich auf den engeren linksrheinischen Einzugsbereich einschließlich der Städte Köln und Bonn, die Tätigkeiten der Unternehmen sind zum Großteil handwerklich ausgerichtet.²⁴

2.8.1 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

Für die Abschätzung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe wurde die Berechnung mittels des Modells GIFPRO (Gewerbe- und Industrie-FlächenPROgnose) durchgeführt, das Ende der 1980er Jahre durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) entwickelt wurde. Es wurde u.a. von den Bezirksregierungen kontinuierlich fortentwickelt. Dieses Modell entspricht einer Trendfortschreibung der bisherigen Beschäftigtenentwicklung differenziert nach Wirtschaftszweigen. Als wesentliche Bestimmungsgrößen gehen folgende Faktoren in die Prognose ein:

Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten:

- Neuansiedlungsquote (0,3 % p.a.)
- Verlagerungsquote (0,7 % p.a.)
- Reaktivierungsquote (25% p.a.)
- Flächenkennziffer (siehe unten)

²⁴ Vgl. Kurzgutachten Aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose, sbp 2013: 4 ff

- Anzahl der Jahre im Prognosezeitraum

Ausgangspunkt für einen durch Verlagerungen und Neuansiedlungen entstehenden Flächenbedarf ist die in einer Gemeinde vorhandene Zahl der „gewerbeflächenbeanspruchende“ Betriebe und ihrer Beschäftigten. Als derartige Betriebe werden Arbeitsstätten der folgenden Wirtschaftszweige eingestuft:

- Verarbeitendes Gewerbe (Anrechnung zu 100 %)
- Baugewerbe (Anrechnung zu 100 %)
- Handel (Anrechnung zu 50 %)
- Verkehr und Nachrichtenübermittlung (Anrechnung zu 40 %)
- Sonstige Dienstleistungen (Anrechnung zu 10 %)

Die Zahl der Erwerbstätigen in diesen Wirtschaftsbereichen dient somit als Bemessungsgrundlage. Langjährige Erfahrungen bilden den Ausgangspunkt für die Ermittlung von Quoten, die die intrakommunale Verlagerung und Neuansiedlung von Betrieben sowie die Reaktivierung abbilden. Die Reaktivierung bezieht sich auf den Teil gewerblich genutzter Flächen, die durch eine Verlagerung, Betriebsaufgabe o.ä. frei werden und für die Nutzung eines anderen Betriebes zur Verfügung stehen. Zentralörtlich hervorgehobene Gemeinden erhalten einen 20%igen Funktionszuschlag zur Unterstützung der gewerblich-industriellen Schwerpunktbildung - dies ist in Swisttal nicht der Fall. Mit Hilfe dieser Quoten, und der gemeindespezifischen Flächenkennziffer wird der jährliche Flächenverbrauch im Gewerbebereich bestimmt. Für Swisttal wird von einem Flächenverbrauch pro Beschäftigtem von 225 bis 275 qm ausgegangen.

Der Rechenweg sieht wie folgt aus: ((Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte X Verlagerungsquote X Flächenkennziffer) + (Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte X Neuansiedlungsquote X Flächenkennziffer) - Reaktivierungsquote + Funktionszuschlag) X Anzahl der Prognosejahre = Baulandbedarf FNP

Die für die Bauleitplanung ermittelten Ergebnisse sind Bruttobauland, also die Summe der Grundstücksflächen, betrieblichen Repräsentationsflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der G/GE/GI-Flächen. Die Umrechnung der Bedarfswerte der Bauleitplanung (Bruttobauland) in solche des Regionalplanes (GIB) erfolgt über einen Planungszuschlag von 20 %. Damit wird insgesamt sichergestellt, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplanes in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.

Die folgende Übersicht dokumentiert die Berechnungsergebnisse in zwei Varianten hinsichtlich der Flächenkennziffer (Flächenbedarf pro Beschäftigtem).

Ergebnis der GIFPRO-Modellrechnung	Variante 1	Variante 2
Annahme zur Flächenkennziffer:	225 m ² je gewerbeflächenbeanspruchendem Erwerbstätigen	275 m ² je gewerbeflächenbeanspruchendem Erwerbstätigen
Ermittlung der Gesamfläche für Neuausweisungen	m ²	m ²
Flächenbedarf für Neuansiedlungen	967	1.182
Flächenbedarf für Verlagerungen	2.257	2.759
Abzug für durch Verlagerung freigesetzte Flächen (-25 %)	-564	-690
Grundbedarf	2.661	3.252
Funktionszuschlag für zentralörtlich hervorgehobene Gemeinden (20 %)	0	0
Für die Bauleitplanung relevanter Flächenbedarf p.a. (Bruttobauland)	2.661	3.252
Flächennutzungsplanbedarf (2013 – 2030, 18 Jahre)	4,79 ha	5,85 ha
Für den Regionalplan (GIB) relevanter Flächenbedarf (20 % Planungszuschlag)	5,75 ha	7,02 ha

Abbildung 19: Ergebnisse der GIFPRO-Modellrechnung 2013 (Quelle: sbp 2013: 9)

Im Ergebnis ergibt sich ein Korridor eines durchschnittlichen geschätzten gewerblichen Flächenbedarfs von ca. 2.700 m² bis 3.300 m² pro Jahr. Für den gesamten Prognosezeitraum 2013 bis 2030 wurde ein Bedarf für die Gemeinde Swisttal von 4,8 bis 5,9 Hektar an gewerblicher Baufläche ermittelt.

Laut Gutachter ist jedoch zu bedenken, dass in Bezug auf die Flächenumsätze in der Vergangenheit und die Dynamik der jüngeren Entwicklung seit 2010 das Ergebnis der Modellrechnung als tendenziell zu niedrig anzusehen sei. Es erscheine angebracht, deutlich höhere Bedarfe für die Zukunft anzunehmen. Eine Anpassung der Ergebnisse kommt daher zu folgendem Ergebnis:

- Es wird auch zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit eine nachhaltige Nachfrage nach Gewerbeflächen in Swisttal geben (überwiegend Handwerk und Kleingewerbe ggf. einschließlich Handel aus dem engeren Einzugsbereich).
- Schwerpunkt liegt weiterhin bei Flächengrößen zwischen 1.500 und 4.000 m².
- Das ausgewiesene Flächenangebot im Gebiet Odendorf wird bei Fortschreibung des Trends der in der optimistischen Variante eine durchschnittliche jährliche Vermarktungsleistung von 1 ha bis 2016/2017 und in der zurückhaltenden Variante von 0,7 ha p.a. bis 2018/2019 reichen. Legt man die Ergebnisse der GIFPRO-Berechnungen zugrunde, ist die Reichweite bei Annahme der mittleren Entwicklung, die sich aus den beiden Rechnungen ergeben würde (rd. 3.000 m² pro Jahr), ungefähr das Endjahr des Prognosehorizonts (2030).
- Vieles spricht dafür, dass eine Entwicklung im oberen Bereich des Gesamtkorridors eintreffen wird.
- Es wird angeraten, aus diesem Grund den Spielraum der Gemeinde Swisttal im Rahmen der FNP-Aufstellung in angemessenem Umfang zu vergrößern. Die Größenordnung muss – auch vor dem Hintergrund denkbarer Flächenpotentiale – diskutiert werden. Wirtschaftlich vorteilhaft wäre eine Lösung, die ein Gebiet von **25 bis 30 ha** identifiziert, das schrittweise entwickelt werden könnte. Schon bei einer Entwicklung der Nachfrage im „zurückhaltenden“ Korridor beliefte sich der zusätzlich Bedarf über das Restpotential von Odendorf (3,7 ha) hinaus auf rd. 10 ha bis 2030. Dieser Wert würde bei Eintreffen der „optimistischen“ Entwicklung rd. 15 ha erreichen.
- Aus planerischer Sicht wäre u.a. abzuwägen, wo solch ein Entwicklungspotential sinnvoll vorgehalten werden könnte. Gäbe es ggf. Möglichkeiten als Alternative einer Erweiterung des Gebietes Odendorf, den oben angesprochenen Wünschen nach Standorten im attraktiven Umfeld Heimerzheims entgegen zu kommen?
- Vor diesem Hintergrund erscheint es gutachterlich angebracht, eine oder mehrere mögliche Reservefläche zu identifizieren und im FNP auszuweisen, aber die Erschließung erst später vorzunehmen, wenn der Bedarf de facto drängend geworden ist.²⁵

Diese Überlegungen sind maßgeblich für die Neuaufstellung des FNP.

²⁵ Vgl. Kurzgutachten Aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose, sbp 2013: 12

Gewerbegebiete und Flächenpotenziale

Swisttal verfügt derzeit über Gewerbeflächen in den drei größeren Ortsteilen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven sowie in Ollheim. Hinzu kommen vier baulich genutzte Sondergebiete in Heimerzheim und Odendorf:

- Gewerbegebiet Heimerzheim (Dützhofener Straße/Breniger Straße) ca. 17,5 ha
- Gewerbegebiet „An der Swist“ Heimerzheim ca. 1,6 ha
- Gewerbegebiet Buschhoven ca. 2 ha
- Gewerbegebiet Ollheim (Recyclingbetrieb) ca. 6 ha sowie ca. 3,1 ha Erweiterungsfläche (betriebsgebunden)
- Gewerbegebiet und Sondergebiet Odendorf ca. 12,7 ha
- Sondergebiet Bundespolizei Heimerzheim ca. 38,4 ha
- Sondergebiet „Metternicher Weg“ (Einzelhandel) Heimerzheim ca. 1,5 ha
- Gewerbegebiet „Metternicher Weg“ Heimerzheim ca. 1,2 ha
- (Sondergebiet ehem. WIWEB Heimerzheim ca. 14,1 ha)

Das derzeit größte Gewerbegebiet im Bestand stellt der Standort in Heimerzheim dar; hier sind jedoch keine Potenzialflächen mehr frei verfügbar. Wirtschaftlich für die Gemeinde besonders relevant sind daneben vor allem das Sondergebiet der Bundespolizei sowie der Standort des Entsorgungsbetriebes Hündgen in Ollheim. Letzterer beabsichtigt eine weitere Expansion und benötigt dafür zusätzliche Flächen. Die Nutzung des im Kottenforst gelegenen WIWEB-Geländes wurde seitens des Bundes aufgegeben. Derzeit wird eine adäquate Nachnutzung für den Standort diskutiert, er wird von der Bundespolizei übernommen.

Für die gewerbliche Entwicklung ist ein ausreichendes Potenzial an Bauflächen erforderlich, damit die Gemeinde flexibel auf Ansiedlungsinteressen und Erweiterungswünsche reagieren kann. In Swisttal sind zurzeit lediglich im Gewerbegebiet Odendorf noch Gewerbeflächenreserven planerisch verfügbar. Diese zur Verfügung stehenden Flächen umfassten zum Stand Juni 2013 noch rd. 3,7 ha. Das Gewerbegebiet im Ortsteil Heimerzheim war bereits zu Beginn des neuen Jahrtausends annähernd vollständig genutzt.²⁶

Die Nutzbarkeit der vorhandenen Gewerbegebiete wird durch die Nähe zur Wohnbebauung limitiert. So sind in den freien Flächen in Odendorf nur mischgebietstypische Betriebe und Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen. Damit orientiert sich die Ge-

²⁶ Vgl. Kurzgutachten Aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose, sbp 2013: 10

meinde vorrangig an den endogenen Bedarfen der ansässigen kleinteiligen Betriebe und ermöglicht eine kleinteiligere wie auch kompaktere Siedlungs- und Nutzungsstruktur. Die Neuansiedlung von Betrieben von Außerhalb wird dadurch aber eingeschränkt.

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes neue Gewerbestandorte zu untersuchen²⁷. Dazu bietet die Neuauflistung die Chance, die Suche nach geeigneten Flächen auf Ebene der gesamten Gemeinde gebündelt durchzuführen. Grund dafür ist, dass gerade große zusammenhängende Flächen fehlen; zudem wird langfristig nach Gewerbeflächen gesucht, die mit geringeren Einschränkungen (hinsichtlich der Betriebsform, Lärm etc.) realisierbar sind als die vorhandenen, wohnflächennahen Gebiete, und die somit für größere Betriebe mit stärkeren Emissionen geeignet sind. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen ist in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Heimerzheim und Odendorf denkbar.²⁸

Aus den genannten Gründen sind im weiteren Verfahren mögliche Flächen untersucht und in der Stufe des Entwurfes des Flächennutzungsplanes geprüft worden.

Seitens der IHK Bonn wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in der Region nach wie vor hoch ist. Ein Ende der seit inzwischen 15 Jahren andauernden Expansionsphase wird dort nicht gesehen. Einschlägige Prognosen erwarten für die Region Bonn weiterhin Zuwächse. Konkret auf die Gemeinde Swisttal und die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes bezogen, wird die Vorfestlegung im Vorentwurf des FNP aus dem Frühjahr 2012, keine weiteren Gewerbeflächen auszuweisen, abgelehnt.

Von Seiten der Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises wird die IHK-Position bezogen auf den Entwicklungstrend des gesamten Kreis bestätigt. Bezogen auf Swisttal wird deutlich gemacht, dass dort Flächennachfrage ganz überwiegend aus der Region kommen wird. Dies bestätigt die Auswertung zum Vermarktungsgeschehen im Gewerbegebiet Swisttal-Odendorf. Zusammenfassend wird jedoch die Rolle Swisttals als Gewerbestandort gegenüber der Rolle als attraktiver Wohnstandort weiter im Hintergrund eingeordnet. Das ist aber keine kategorische Absage hinsichtlich einer weiteren gewerblichen Entwicklung in Swisttal mit lokaler und regionaler Ausrichtung.

²⁷ Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 06.09.2012

²⁸ Vgl. Kurzgutachten Aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose, sbp 2013: 11

Deshalb ist eine durchdachte Auswahl und stufenweise Entwicklung von Flächen unabdingbar. Neuausgewiesene Flächen stellen zwar ein Potenzial für Gewerbeansiedlungen dar; das bedeutet jedoch nicht, dass sie alle entwickelt werden. Wie bei den neuausgewiesenen Wohnbauflächen werden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Spielräume bei der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen offen gehalten (z.B. aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen). Die Entwicklung einer Fläche soll erst erfolgen, wenn der Bedarf besteht und wenn keine anderen Potenziale in bereits entwickelten Gebieten vorhanden sind.

3 Vorgaben und Planungsziele

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitplanung fügt sich in die Hierarchie der Raumordnung und Landesplanung ein und konkretisiert die räumliche Planung auf kommunaler Ebene. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB müssen bei der Flächennutzungsplanung die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt werden. Die Landesplanung wird in Nordrhein-Westfalen (NRW) durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) geregelt und ist zweistufig gegliedert. Die für das Bundesgebiet formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für das Gesamtgebiet Nordrhein-Westfalens näher bestimmt. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) aus dem Jahr 1995 stellt die Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung heraus, dessen textliche und räumliche Darstellungen maßgebend sind. Zurzeit wird ein neuer „Landesentwicklungsplan 2025“ erarbeitet, der mit dem Landesentwicklungsprogramm zusammengeführt werden soll. Der Entwurf zum neuen Landesentwicklungsplan NRW liegt seit Juni 2013 vor. Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan NRW ist im Juni 2013 in Kraft getreten (s. Kapitel 3.2.2 Einzelhandelskonzept).

Die Vorgaben des LEP werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Mit der Aufstellung des Regionalplans durch die zuständige Bezirksregierung werden die enthaltenen Planaussagen zu formellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 3 ROG und stellen damit die wesentliche Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 34 LPIG dar.

3.1.1 Landesplanung²⁹

Der aktuelle Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 1995 trifft Aussagen über die siedlungsräumliche Grundstruktur, die zentralörtliche Gliederung, Entwicklungsachsen und zum Freiraum.

²⁹ MURL 1995

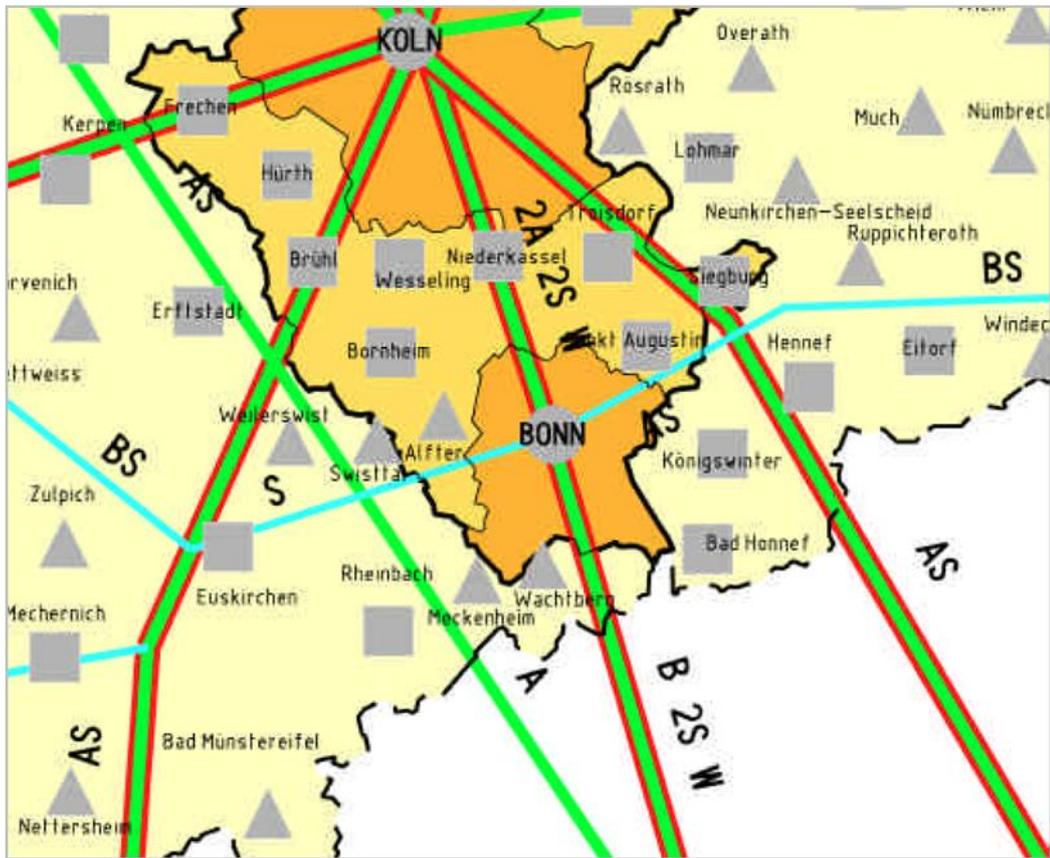


Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Quelle: LEP 1995)

Nach den Zielsetzungen der Landesplanung ist die Gemeinde Swisttal als Grundzentrum ausgewiesen. Sie liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, in direkter Nähe zur Ballungsrandzone der Ballungkerne Bonn und Köln. Somit befindet sie sich direkt angrenzend an die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr. Darüber hinausgehende Funktionen werden von den Mittelzentren Euskirchen, Rheinbach und Bornheim übernommen sowie von dem Oberzentrum Bonn. Das Gemeindegebiet von Swisttal liegt im Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen: die großräumige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse, deren Funktion die Verbindung von Oberzentren (Mönchengladbach und Koblenz) ist sowie die überregionale Achse zwischen Bonn und Euskirchen in Ost-West-Richtung. Die Entwicklungsachsen beinhalten wichtige Verkehrsinfrastrukturen wie eine Bundesautobahn und Schienenstrecken.

Hinsichtlich des Aspektes Natur und Landschaft im LEP NRW liegt Swisttal zwischen zwei bedeutenden Kulturlandschaften. Diese Gebiete zeichnen sich durch einen hohen Anteil naturnaher oder extensiv genutzter Bereiche und dienen der dauerhaften Erhal-

tung einer umweltgerechten Landschaftsentwicklung. Westlich von Swisttal liegt das Gebiet Rureifel und nördliche Kalkeifel, östlich befindet sich die Kulturlandschaft von Kottenforst, Siebengebirge und Wahner Heide.

Aussagen zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans (Stand 06/2013)

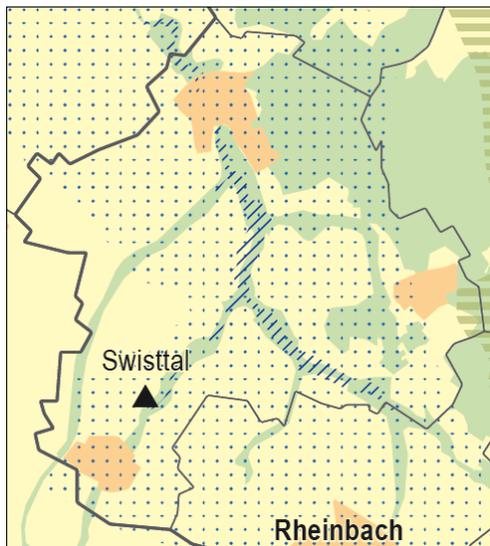


Abbildung 21: Entwurf LEP NRW, zeichnerische Festlegungen, Stand 06/2013

„Der Entwurf des neuen LEP NRW berücksichtigt veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung – insbesondere den demographischen Wandel, die fortschreitende Globalisierung der Wirtschaft und den erwarteten Klimawandel – sowie die von der Ministerkonferenz für Raumordnung aufgestellten Leitbilder für die Raumentwicklung in Deutschland. Er enthält dementsprechend u.a. neue Festlegungen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zum Klimaschutz, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Kulturlandschaftsentwicklung.“³⁰ Außerdem muss der neue LEP die geänderten Rechtsgrundlagen und die Anforderungen der neueren Rechtsprechung aufnehmen. Hierzu muss er u.a. die im ROG neugefassten Grundsätze der Raumordnung berücksichtigen und konkretisieren, Ziele und Grundsätze der Raumordnung unterscheiden und kennzeichnen und muss neu definierte Gebietskategorien (Vorrang-, Vorbehalts- und Eignungsgebiete) berücksichtigen.

In der Entwurfsfassung des neuen LEP ist Swisttal weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen. Weitere Festlegungen betreffen Überschwemmungsbereiche und Gebiete für den Schutz des Wassers und der Natur sowie Grünzüge. Nachrichtliche Darstellungen betreffen den Siedlungsraum entsprechend den Darstellungen der Regionalplanung.

³⁰ Begründung zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Entwurf Juni 2013

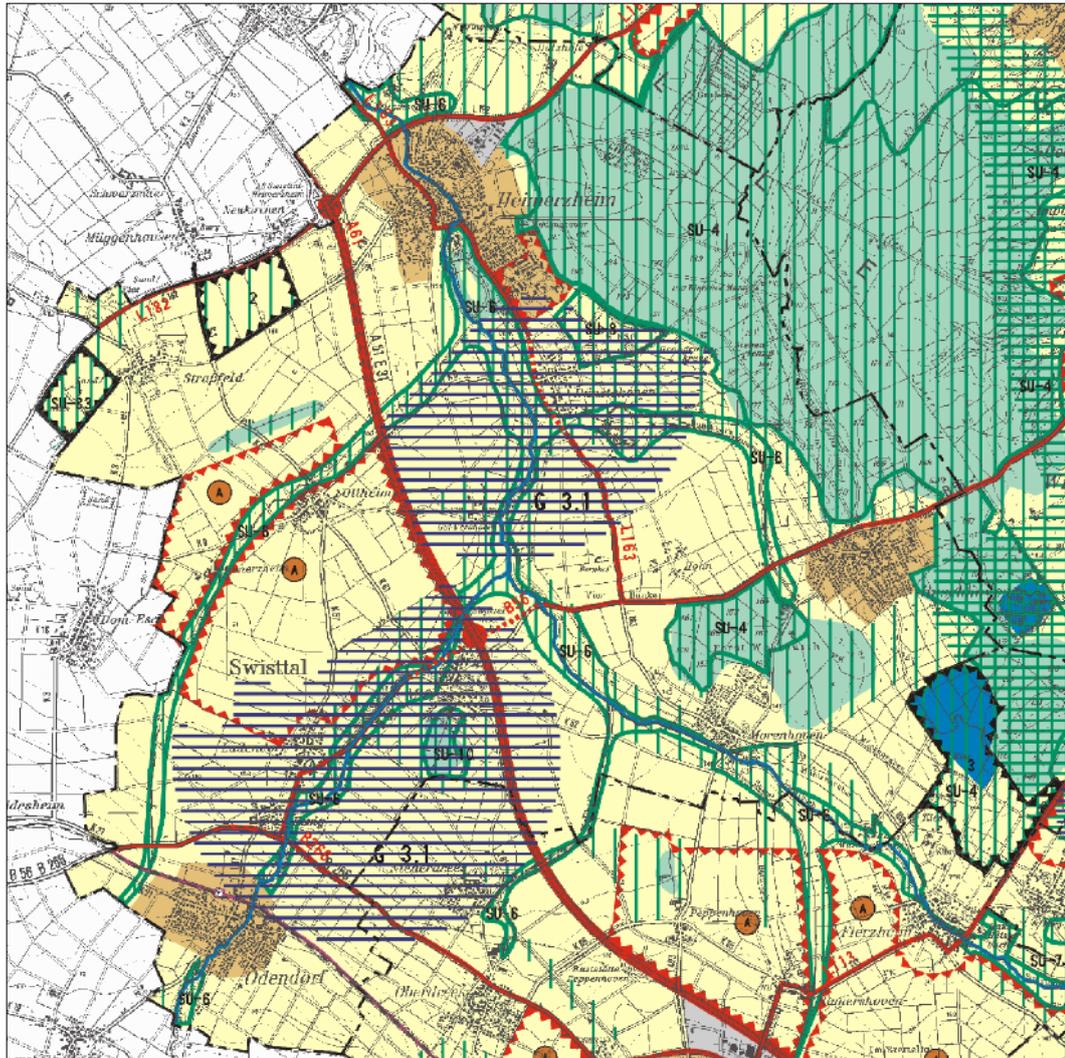
3.1.2 Regionalplanung³¹

Abbildung 22: Zeichnerische Darstellungen Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, Ausschnitt Swisttal, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (08/06)

Der Regionalplan trifft textliche und zeichnerische Aussagen zur Siedlungsflächenentwicklung (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB, Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche GIB), zu Freiraum und Infrastruktur. Er wird auf Ebene der Regierungsbezirke erarbeitet. Das Gemeindegebiet Swisttals liegt im Geltungsbereich des Regionalplans

³¹ Bezirksregierung Köln 2006

bzw. Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg vom 06.02.2004.

Nach dem Ziel 1 (Kapitel 1) des Regionalplans soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind, und dort vorrangig in Siedlungsschwerpunkten. In der Gemeinde Swisttal sind drei ASB dargestellt, es handelt sich um die Ortsteile Buschhoven, Heimerzheim und Odendorf. Siedlungsbereiche sollen entsprechend der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a Baugesetzbuch in Anspruch genommen werden.

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dienen nach Regionalplan (Kapitel 1.2.1) der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. Dabei hat die Mobilisierung von Reserven sowie von brachliegenden und ungenutzten Grundstücken Vorrang. Für Swisttal wird lediglich ein GIB im Nordosten Heimerzheims dargestellt.

Für die Freiraumentwicklung übernimmt der Regionalplan gemäß § 18 II LPlG i.V.m. § 15 LG NW die Funktion eines Landschaftsrahmenplans. Somit werden durch den Regionalplan Vorgaben für den Freiraumschutz und die Freiraumentwicklung gemacht, die durch den Landschaftsplan weiter konkretisiert werden.

Der Großteil des Swisttaler Gemeindegebiets ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Laut Ziel 1 (Kapitel 2.1.1) soll im AFAB die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden. Die AFAB umfassen darüber hinaus Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. In Swisttal sind sieben der zehn Ortschaften dörflich geprägte, im AFAB gelegene Ortsteile, in denen die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden dürfen (Ziel 5 Kapitel 2.1.1).

Die Gemeinde Swisttal gilt mit einem Waldanteil von ca. 16 % als waldarm (Stand 1999)³². Es sind lediglich folgende größere Waldbereiche dargestellt: Die Ville und Wehrbusch. Nach Ziel 6 ist in den waldarmen Gebieten in den dargestellten Waldbereichen eine Waldvermehrung verstärkt anzustreben, soweit dies nicht zu einer Beein-

³² Als waldarm gelten nach Vorgabe des LEP NRW u.a. Kommunen, die in den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur einen Waldanteil unter 25 % der Gesamtfläche haben.

trächtigung anderer ökologisch bedeutender Landschaftsaspekte führt. Es ist auf eine Waldvermehrung hinzuwirken. Nach der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft für die Waldvermehrung in NRW gilt die Neuanlage von Wald als „notwendig“ bei einem Waldanteil von 15 – 25 %. „Neben der Vielzahl kleinerer Schutzgebiete kommt vor allem der zielgerichteten Entwicklung der Wälder im Naturpark Kottenforst-Ville als großräumig konzipiertem Schutzgebiet eine zentrale Bedeutung zu. Neben seiner wirtschaftlichen Bedeutung als Holzlieferant hat der Wald hier wichtige Schutz- und Erholungsfunktionen.“

Als Bereiche für den Schutz der Natur (BSN), welche insbesondere naturschutzwürdige Bereichsteile sowie Suchräume für die Biotopentwicklung und –vernetzung umfassen (Ziel 1), sind in Swisttal folgende Bereich dargestellt:

- Waldville im Bereich Heimerzheim / Witterschlick
- Swistbachsystem im Bereich zwischen Heimerzheim und Odendorf
- Kiesgrube bei Dünstekoven
- Parkanlage Burg Miel
- Abgrabungsbereich südwestlich von Straßfeld

„In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sowie in den Waldbereichen, die durch BSN überlagert sind, sind die Ziele für BSN vorrangig“ – dies ist gerade in den Waldbereichen östlich von Heimerzheim und Dünstekoven bis nach Buschhoven von Bedeutung. Diese sind zudem als FFH-Gebiet und gleichzeitig Vogelschutzgebiet dargestellt.

Der im Oktober 2012 bekannt gemachte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt - Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst / Ville weist im südöstlichen Bereich von Buschhoven ein Areal als BSN aus, um die Erhaltung und Entwicklung der Biotopverbundfunktion der FFH-Gebiete „Wehrbusch“ und „Kottenforst“ zu gewährleisten. Mögliche Erweiterungen des vorhandenen Siedlungskörpers durch Wohnbebauung im Umfeld des geplanten BSN (SU-4) sind jedoch nicht als Planung zu werten, die den Zustand und die Entwicklung des Gebietes beeinträchtigen könnte. Laut Regionalplan verläuft die Grenze des BSN SU-4 südöstlich der Wohnbaufläche BU-01.

Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) nach Regionalplan sind hauptsächlich als Puffer entlang der BSN ausgebildet. „In den BSLE sind die Bodennutzungen und ihre Verteilung auf eine nachhaltige Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung auszurichten“ (Ziel 1). Das nord-

östliche Gemeindegebiet ist Teil der wertvollen Kulturlandschaften Kottenfort und Ville / Waldville; fast das gesamte Gemeindegebiet gehört zum Naturpark Rheinland.

Im Gemeindegebiet sind die Fließgewässer Swistbach (Swist) und Ohrbach/Jungbach dargestellt sowie Überschwemmungsbereiche entlang des Swistbaches zwischen Heimerzheim und Morenhoven. „Die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer sind Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als solche für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Überschwemmungsbereiche sind – soweit sie bei 100jährlichem Hochwasser überschwemmt werden – von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten in Bauleitplänen freizuhalten.“ (Ziel 3)

Die in Überschwemmungsbereichen liegenden Bauflächen von Flächennutzungsplänen, die noch nicht in Anspruch genommen sind, insbesondere durch rechtskräftige verbindliche Bebauungspläne, Satzungen oder im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, sollen nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen, sondern stattdessen wieder dem Retentionsraum zugeführt werden.

Große Teile des Gemeindegebietes sind geplantes Wasserschutzgebiet. Für Swisttal sind zwei Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen (BGG) im Bereich Ludendorf / Heimerzheim zeichnerisch dargestellt, außerdem zwei Trinkwasserentnahmestellen südlich von Heimerzheim sowie eine weitere in Ludendorf. Die BGG sind auf Dauer vor allen Nutzungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) und damit ihrer Nutzbarkeit für die öffentliche Wasserversorgung führen können (Ziel 1 Kapitel 2.4.2).

In Swisttal sind zwei Agrarbereiche mit Zweckbindung für spezialisierte Intensivnutzung im Bereich des Ortsteils Ollheim dargestellt. Laut Regionalplan ist die Inanspruchnahme der entsprechend genutzten Flächen für andere Nutzungen auszuschließen (Ziel 2 Kapitel 2.1.1).

Westlich und östlich von Straßfeld liegen zwei Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Bodenschätze (Kies/Sand). Der sachliche Teilabschnitt „Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/Ville“ des Regionalplans im Regierungsbezirk Köln stellt angrenzend an die südliche Gemeindegrenze Swisttals im Bereich Buschhoven zwei weitere Flächen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze dar.³³

³³ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt – Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/Ville, Bezirksregierung Köln, 2012

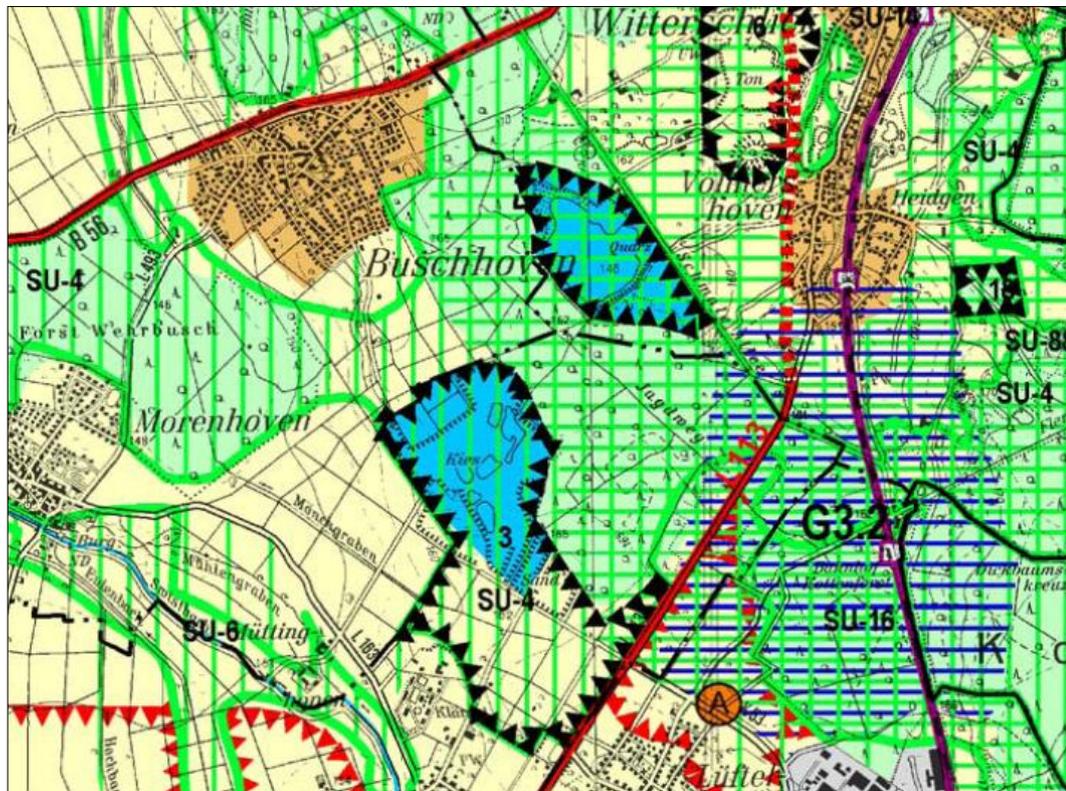


Abbildung 23: Zeichnerische Darstellungen Regionalplan Köln, Sachlicher Teilabschnitt – Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/Ville, Bezirksregierung Köln, 2012

Für den regionalen, überregionalen und großräumigen Verkehr werden die relevanten Straßen (Bundes- und Landesstraßen, Autobahn A 61) und Anschlussstellen dargestellt. Mit dem neuen Verlauf der Bundesstraße B 56 im Ortsteil Miel und der Umgehung der L 163 in Dünstekoven sind zudem zwei projektierte Maßnahmen nach Bedarfsplan dargestellt. Als für den regionalen und überregionalen Schienenverkehr bedeutsam wird die Bahntrasse zwischen Euskirchen und Rheinbach im südlichen Gemeindegebiet ausgewiesen sowie deren Haltepunkt in Odendorf.

Gemäß § 34 LPlG hat die Gemeinde Swisttal „bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen“.

3.2 Fachplanungen und Kommunale Konzepte

3.2.1 Landschaftsplan³⁴

Gemäß Landschaftsgesetz (LG NW) existiert in Nordrhein-Westfalen auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte mit der Landschaftsplanung eine eigenständige Fachplanung zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft. Ihr zentrales Instrument ist der Landschaftsplan, der in Nordrhein-Westfalen für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne aufgestellt und als Satzung beschlossen wird. Gemäß § 16 II LG NW i.V.m. § 5 IV BauGB sind – jeweils im Lichte der Ziele der Raumordnung und Landesplanung – einerseits die Darstellungen des FNPs in der Landschaftsplanung zu beachten und andererseits die Aussagen des Landschaftsplans in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan hat damit Behördenverbindlichkeit. Die planerische Verknüpfung zwischen Landschaftsplanung und Bauleitplanung macht eine enge Abstimmung und inhaltliche Anpassung der beiden Planwerke erforderlich.

Für den FNP sind insbesondere die flächenbezogenen Schutzbestimmungen von Bedeutung, d.h. die räumliche Abgrenzung der Naturschutzgebiete (NSG), der geschützten Landschaftsbestandteile (LB) sowie der Landschaftsschutzgebiete (LSG). Sie stellen wichtige planerische Vorgaben für die künftige Nutzung des Raumes dar. Vor allem die NSG und LB sind auf Grund ihrer besonderen Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz sowie ihrer bedeutsamen Landschaftsbestandteile vor anderweitigen Nutzungsansprüchen zu sichern. Im räumlich weitreichenden LSG sind im Rahmen bedeutender stadtentwicklungspolitischer Gesichtspunkte unter Umständen auch Flächenentwicklungen mit entgegenstehenden Nutzungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Im spezifischen Einzelfall setzt dies jedoch eine Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde sowie eine Änderung des Landschaftsplanes voraus.

Der Landschaftsplan (LP) Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises wurde am 05.07.2005 bekannt gemacht. Der LP umfasst das Gebiet der Städte Meckenheim und Rheinbach sowie der Gemeinde Swisttal, gemäß dem § 16 Abs. 1 LG nur den baulichen Außenbereich der Stadt bzw. Gemeinde.

Entwicklungsziele für die Landschaft gem. § 18 LG geben über die Gewichtung der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben Auskunft. Sie stellen jeweils Hauptziele dar, durch

³⁴ Rhein-Sieg-Kreis; Amt für Natur- und Landschaftsschutz – Abteilung Landschaftsplanungen, Fachplanungen 2005

die untergeordnete Ziele und Maßnahmen weiter untergliedert sind. Im LP sind folgende Entwicklungsziele benannt:

- Entwicklungsziel 1: Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Entwicklungsziel 2: Erhaltung der durch den Obstanbau geprägten Landschaft
- Entwicklungsziel 3: Anreicherung in weitgehend Strukturarmen Landschaftsteilen mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- Entwicklungsziel 4: Erhaltung, Wiederherstellung und Optimierung der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen und Strukturen im Gewässersystem Swistbach
- Entwicklungsziel 5: Wiederherstellung von in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaftsteilen
- Entwicklungsziel 6: Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder andere Verfahren

Von Entwicklungsziel 6 wird u. a. auf einer Fläche in Buschhoven Gebrauch gemacht, die als neue Wohnbaufläche im FNP dargestellt wird und damit nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes ist (Fläche BU-01).

Näheres zum Landschaftsplan ist dem Umweltbericht zu diesem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

3.2.2 Einzelhandelskonzept³⁵

Wesentlich für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Festsetzungen der „Zentralen Versorgungsbereiche“, die eine bindende Wirkung im Hinblick auf die Bauleitplanung entfalten und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche fußten bisher auf den Regelungen des Baugesetzbuches sowie den Zielsetzungen des § 24 a LEPro, welche im Einzelhandels-erlass NRW³⁶ weiter konkretisiert wurden. Diese landesplanerischen Regelungen entsprechen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorgaben. Laut Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 30.09.2009 stellen die Regelungen des § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung mehr dar und müssen lediglich als öffentlicher Belang im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden. Außerdem ist das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels am 31.12.2011 ausgelaufen. In Zukunft sollen die Regelungen im neuen LEP NRW getroffen werden. Ein vorgezogener sachlicher Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW mit den sektoralen Zielsetzungen und Grundsätzen zum großflächigen Einzelhandel ist im Juli 2013 in Kraft getreten. Dieser Teilplan enthält u.a. folgende Zielsetzungen:

- „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche) dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden.
- Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem

³⁵ CIMA Beratung + Management GmbH 2009

³⁶ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandels-erlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt **werden**.“³⁷

Die zuvor genannten Zielsetzungen sind für die kommunale Bauleitplanung bindend.

Der Erhalt und die räumliche und funktionale Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Ziele der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) sind wesentliche Aufgaben der Gemeinden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal beauftragt, um die notwendige Ausweisung von städtebaulich integrierten Versorgungszentren, gleichbedeutend einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne der §§ 1 Abs. 6, Abs. 3 und § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorzubereiten und Sortimentslisten zu definieren. „Gemeinden können neben dem Hauptzentrum auch über Neben- und Nahversorgungszentren verfügen. Das Hauptzentrum einer Gemeinde besitzt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet. Den Neben- und Nahversorgungszentren kommt eine ergänzende Versorgungsfunktion – insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs – zu.“³⁸. Die „Zentralen Versorgungsbereiche“ sind an die örtlichen Siedlungsgefüge anzupassen.

Für Swisttal wurden insgesamt drei verschiedene Zentrentypen identifiziert:

- Hauptzentrum:
Heimerzheim
- Nahversorgungszentrum:
Odendorf und Buschhoven
- Nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte :
nordwestlich des Hauptzentrums von Heimerzheim und nordwestlich der Ortsmitte von Odendorf

Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung zu definieren. Es hat eine weitestgehend par-

³⁷ Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV.NRW. S. 33)

³⁸ Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008: 14

zellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Bereiche oder Grundstücke im „Zentralen Versorgungsbereich“ liegen und somit schützenswert sind. Für die Gemeinde Swisttal sieht die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche wie folgt aus:

Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim

Der Zentrale Versorgungsbereich „Heimerzheim“ umfasst zunächst alle Grundstücksareale entlang der Hauptverkehrsachse Kölner Straße zwischen Brückenstraße und Kreuzung Euskirchener Straße/ Vorgebirgsstraße. Sie ist gekennzeichnet durch einen nahezu geschlossenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz.

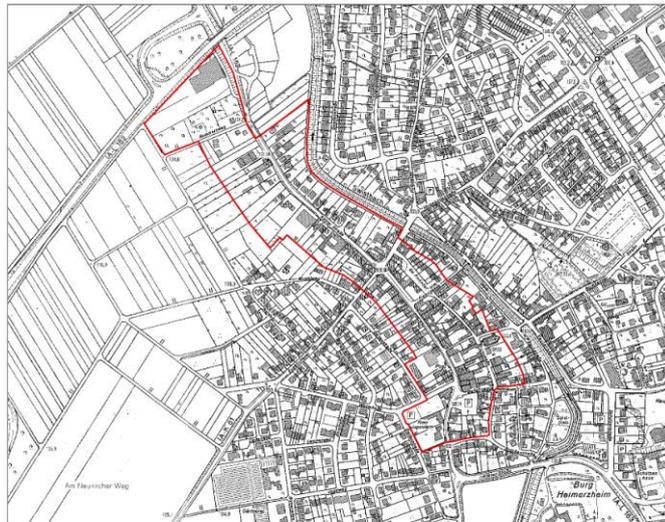


Abbildung 24: Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim
(Quelle: CIMA 2009)

Zudem befindet sich hier am Standort des früheren PLUS

Lebensmitteldiscounters eine Potenzialfläche. In der nordwestlichen Verlängerung umfasst der Zentrale Versorgungsbereich auch noch die an der Kölner Straße gelegenen Grundstücksareale bis zur Kreuzung mit dem Metternicher Weg und somit auch den neuen Versorgungsstandort mit den dort ansässigen Anbietern. Anschließend an die nordöstliche Siedlungskante ist lediglich die Bebauung westlich der Kölner Straße bis zum neuen Versorgungsstandort Teil des Zentralen Versorgungsbereichs. Diese Abgrenzung signalisiert, dass eine weitere Entwicklung von Einzelhandelsflächen am nördlichen Ortsrand unerwünscht ist, auch um eine Schwächung des Ortskerns zu vermeiden.

Im südlichen Bereich umfasst der Zentrale Versorgungsbereich Grundstücksareale nördlich entlang der Brückenstraße und westlich entlang der Kirchstraße bis zur Kreuzung Ballengasse. Die parallel zur Hauptverkehrsachse Kölner Straße verlaufende Kirchstraße zwischen Kreuzung Ballengasse und Frohngasse sowie die Straße Am Frohnhof sind ebenfalls dem Zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Vor allem der Bereich Am Frohnhof ist durch einen dichten Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen ausgezeichnet, sowohl im nördlichen Bereich als auch durch die

rückwärtigen Zugänge der Einzelhandelsstandorte an der Kölner Straße. Darüber hinaus befindet sich hier der Zentrale Bushaltepunkt der Gemeinde Swisttal.

Zentraler Versorgungsbereich Odendorf

Der Zentrale Versorgungsbereich „Odendorf“ umfasst alle Grundstücksareale angrenzend an die innerörtlichen Hauptverkehrsachse Essiger Straße/Flamersheimer Straße von der Kreuzung Bahnhofstraße bis zur Höhe der Gemeinschafts-Grundschule. Er ist gekennzeichnet durch einen aufgelockerten Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz und durch soziale Einrichtungen wie die Gemeinschafts-Grundschule

„Schule am Zehnthof“, die Kirche „Sankt Petrus und Paulus“ sowie das ehemalige Kloster.

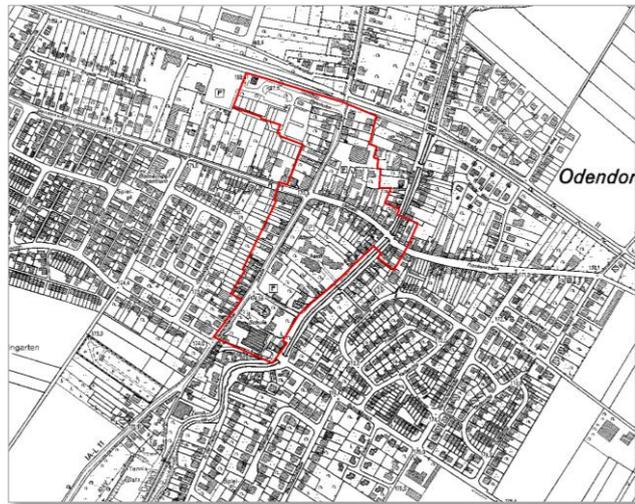


Abbildung 25: Zentraler Versorgungsbereich Odendorf
(Quelle: CIMA 2009)

Er wird durch Wohnnutzung ergänzt. Im östlichen Bereich erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich entlang der Orbachstraße bis zur Kreuzung mit der Odinstraße und umfasst noch fünf Grundstücke nördlich und südlich der Frankenstraße. Auch sie ist gekennzeichnet durch einen aufgelockerten Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelsfunktionen. Im nördlichen Bereich wird der Bereich am Bahnhof Odendorf als Potenzialfläche mit in den Zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Zentraler Versorgungsbereich Buschhoven

Der Zentrale Versorgungsbereich „Buschhoven“ umfasst die historisch gewachsene Ortsmitte nordöstlich der Dietkirchenstraße, südlich bzw. südwestlich der Alten Poststraße und entlang der Straße „Am Burgweiher“ sowie den neugestalteten Bereich Toniusplatz. Außerdem enthält er einen Bereich südwestlich der Dietkirchenstraße bis zur Schulstraße, in dem sich die Gemeinschafts-Grundschule „Schule am Burgweiher“ und eine Turnhalle befinden und einen Bereich östlich bzw. südöstlich des Toniusplatz bis zum Birkenweg, in dem die Kirche „Sankt Katharina“ und der Kindergarten liegen. Der Zentrale Versorgungsbereich ist gekennzeichnet durch aufgelockerten Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz sowie einige soziale Einrichtungen. Einen Schwerpunkt bildet hier der Bereich Am Burgweiher mit dem EDEKA Frischemarkt sowie der Bereich Toniusplatz mit einem dichten Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelsanbietern.



Abbildung 26: Zentraler Versorgungsbereich Buschhoven
(Quelle: CIMA 2009)

Die im Zentrenkonzept dargestellten solitären Angebotsstandorte übernehmen ergänzende Versorgungsfunktion für jeweils mehrere Ortsteile. Für diese ergänzenden Versorgungsstandorte gilt Bestandsschutz. Eine Stärkung dieser Standorte würde Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume in den ermittelten Zentralen Versorgungsbereichen gefährden können.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Swisttal über zwei nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte:

- Nordwestlich des Hauptzentrums Heimerzheim befindet sich im Gewerbegebiet Heimerzheim-Nord ein ALDI Lebensmitteldiscounter.
- Nordwestlich der Ortsmitte von Odendorf befindet sich im Gewerbepark Odendorf ein ALDI Lebensmitteldiscounter.

Die Sortimente der Nahversorgung sind in der sog. „Swisttaler Liste“ enthalten. Sie wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erstellt und ist im Anhang zu dieser Begründung aufgeführt (siehe Anhang I). Die betriebsbezogene höchst zulässige Verkaufsfläche beträgt entsprechend der bestehenden Bebauungspläne:

- für das Sondergebiet Metternicher Weg in Heimerzheim bis zu 900 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Discountmarkt, bis zu 1.320 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt und bis zu 550 m² Verkaufsfläche für einen Textildiscountmarkt (die Gesamtverkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen Verkaufseinrichtungen darf 2.770 m² nicht überschreiten)³⁹,
- für das Sondergebiet im Gewerbepark Odendorf bis zu 950 m² Verkaufsfläche für Nahversorgung (vorwiegend Lebensmittel) und bis zu 700 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriefachmarkt⁴⁰.

Darüber hinaus existieren keine Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

3.2.3 Ausgleichsflächenkataster/Ökokataster⁴¹

Städte und Gemeinden sind nach § 6 Abs. 8 LG NW verpflichtet, ein Verzeichnis der Ausgleichs- und Ersatzflächen inkl. Art, Umfang und Umsetzung zu führen, um zeitlich und räumlich flexibel im Voraus zu baulichen Eingriffen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Swisttal hat im Dezember 2007 die Aufstellung eines Ökokatasters beauftragt. Hierzu werden die Flächen und Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Das Ökokataster bietet hierzu mit seinen drei Kategorien der Kompensationsflächen eine gute Datengrundlage. Aufgeführt und bewertet werden folgende Kategorien:

- „Altflächen“, die umgesetzt und einem Eingriff zugeordnet wurden (Punkte vollständig verbraucht),
- „Ökokonto-Flächen“, die umgesetzt, aber noch nicht (vollständig) abgebucht werden,
- „Poolflächen“, die als Ökokonto- und Kompensationsflächen geeignet sind, aber noch nicht aufgewertet werden. Für diese wurden Maßnahmenvorschläge abgestimmt und das Aufwertungspotenzial ermittelt.“

Bislang (Stand Januar 2012) wurden 14 Flächen im Ökokataster aufgenommen und bewertet. Die umgesetzten Maßnahmen stellen i.d.R. Umwandlungen von intensivem Acker bzw. intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland mit Gehölzpflanzungen dar. Bei den Pflanzungen handelt es sich um Freilandhecken,

³⁹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hz 33 Metternicher Weg Heimerzheim

⁴⁰ Bebauungsplan Od 10 Gewerbegebiet Odendorf, 4. Änderung

⁴¹ Umweltbericht: 49 f.

Feldgehölze, Auengehölze und Obstwiesen sowie deren Anreicherung und Pflege. Teilweise ist eine Beweidung der Flächen mit Schafen vorgesehen.

3.2.4 Verkehrsplanung

Von Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und somit auch für die Flächennutzungsplanung sind Verkehrsplanungen auf Ebene des Bundes bzw. des Landes. Dazu zählt in Swisttal eine Planung an der B 56 / A 61. Im Bundesverkehrswegeplan 2003 ist die Ortsumfahrung Miel der B 56 als eine neue Planung mit vordringlichem Bedarf genannt, in Verbindung mit einem Ausbau der Anschlussstelle der A 61, die in Miel beidseitig der Autobahn ausgebildet werden soll. Mit der Bekanntgabe der Priorisierungsliste NRW des MBV („Bedarfsplanmaßnahmen des Bundes“) im September 2011 ist dieses Vorhaben in seiner Priorität jedoch eingeschränkt worden und muss nochmals entschieden werden.

Im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen ist außerdem der Ausbau der A 61 als Maßnahme des „weiteren Bedarfs“ zwischen dem Autobahnkreuz Bliesheim und Meckenheim enthalten.

Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) stellt einen neuen Bundesverkehrswegeplan (BVWP) auf, welcher im Jahr 2015 vorgestellt werden soll. Folgende Projektanmeldungen für den Bundesverkehrswegeplan 2015, die noch als zu überprüfen eingestellt sind, betreffen die Gemeinde Swisttal:

- 1323 NW 236 B 56OU Ludendorf/-Essig 2-streifiger Neubau
- 1324 NW 237 B 56OU Swisttal/Miel (m AS A 61) 2-streifiger Neubau
- 265 NW 178A 61AK Meckenheim - AK Bliesheim Erweiterung auf 6 Fahrstreife⁴²

3.2.5 Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)⁴³

Vorgesaltet zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde in Swisttal von der Arbeitsgemeinschaft plan-lokal/grünplan ein Gemeindeentwicklungskonzept im Zeitraum von Januar 2009 bis Juli 2010 erarbeitet. Es wurde am 06.07.2010 durch den Rat der Gemeinde Swisttal verabschiedet bzw. als Selbstbindungsplanung beschlossen.

⁴² Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2014: Übersicht über die laufenden und die für den Bundesverkehrswegeplan vorgeschlagenen Vorhaben der Bundesfernstraßen. Aktualisierte Fassung mit Stand 05.09.2014

⁴³ Gemeindeentwicklungskonzept Swisttal 2010

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wurden Leitsätze entwickelt, die ein für die Zukunft angestrebtes Zielbild formulieren:

Swisttal. Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit lebendigen Ortsteilen in abwechslungsreicher Kulturlandschaft

- ➔ Swisttal. Ländliche Siedlungsstruktur mit starken Kernen
- ➔ Swisttal. Wohn- und lebenswert für jeden Bürger
- ➔ Swisttal. Zukunftsfähiges wohnortnahes Arbeiten
- ➔ Swisttal. Vielfältig in Sachen Versorgung, Bildung und Freizeit
- ➔ Swisttal. Umweltbewusst und klimaschutzorientiert
- ➔ Swisttal. Gut angebunden

Parallel wurde ein räumliches Entwicklungsmodell für Swisttal erarbeitet, das in einer abstrakten Weise die formulierten Leitsätze auf räumlicher Ebene darstellt und eine Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde gibt. Für die Aufstellung des FNP bietet das GEK die Diskussionsgrundlage; entsprechend den erarbeiteten Leitzieleen ergeben sich vorrangige Entwicklungspfade, die etwa bezüglich Neuausweisung oder Rücknahme von Siedlungsfläche in den einzelnen Ortsteilen etc. Beachtung finden.

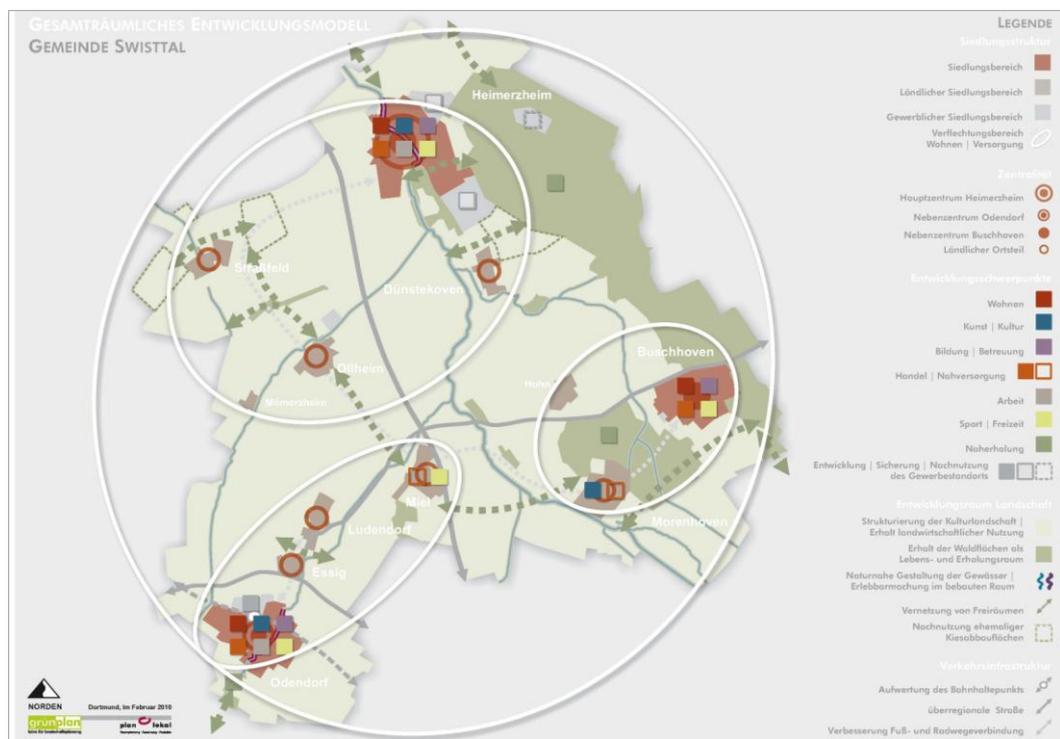


Abbildung 27: Räumliches Entwicklungsmodell für die Gemeinde Swisttal

Die Siedlungsbereiche der Gemeinde lassen sich in die drei Kategorien „Siedlungsbereich“, „Ländlicher Siedlungsbereich“ und „Gewerblicher Siedlungsbereich“ einteilen.

Die Siedlungsbereiche sind durch das vorhandene Infrastrukturangebot, eine differenziertere Nutzungsstruktur und durch eine im Vergleich zu den ländlichen Siedlungsbereichen höhere Siedlungsdichte sowie ein kompakteres städtebauliches Erscheinungsbild gekennzeichnet. Demzufolge werden die drei größeren Orte Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven als Siedlungsbereiche definiert.

Die ländlichen Siedlungsbereiche weisen nur eine geringe infrastrukturelle Ausstattung auf, haben eine überschaubare Größe und sind überwiegend dörflich geprägt. Die Ortslagen Straßfeld, Ollheim, Dünstekoven, Morenhoven, Miel, Ludendorf und Essig werden dieser Kategorie zugeordnet.

Als gewerbliche Siedlungsbereiche sind die bestehenden Gewerbe- und baulich genutzten Sondergebiete in Heimerzheim, Odendorf, Buschhoven und bei Ollheim dargestellt. Der überwiegende Teil dieser Standorte ist bereits genutzt, in einzelnen besteht noch Potenzial für neue Ansiedlungen.

Die Verflechtungsbereiche sind durch räumliche bzw. funktionale Überschneidungen gekennzeichnet; nicht alle Funktionen können in allen Ortsteilen gleichermaßen vor-

gehalten werden. Entsprechend bereits ausgeprägter Orientierungen innerhalb der Gemeinde wurden deshalb drei Verflechtungsbereiche gebildet, in denen die grundlegenden Funktionen erhalten und gestärkt werden sollen.

Auf der Basis bereits vorhandener Schwerpunkte wurden zentrale Orte („Zentren“) innerhalb der Gemeinde bestimmt, auf die sich die Entwicklung zukünftig konzentrieren soll, wobei die Eigenständigkeit der übrigen Ortschaften gewahrt werden soll. Zudem wurden thematische Entwicklungsschwerpunkte in der Gemeinde bestimmt, die sich an den Gegebenheiten und besonderen Begabungen der einzelnen Ortsteile hinsichtlich Wohnen, Arbeit, Erholung, Versorgung etc. orientieren.

Die Aussagen des räumlichen Entwicklungsmodells und die Leitsätze wurden durch Handlungsfelder konkretisiert:

Swisttal. Ländliche Siedlungsstruktur mit starken Kernen

- Erhalt des dörflichen Ortsbildes und Förderung lebendiger Ortsmitten
- Förderung der regionalen und lokalen Arbeitsteilung

Swisttal. Wohn- und lebenswert für jeden Bürger

- Steigerung der Senioren- und Familienfreundlichkeit und Förderung des sozialen und kulturellen Zusammenhalts
- Entwicklung attraktiver und sicherer Wohnquartiere
- Nachfragegerechte Bereitstellung eines zielgruppenorientierten Baulandangebotes und Förderung alternativer Wohnformen

Swisttal. Zukunftsfähiges wohnortnahes Arbeiten

- Bereitstellung eines angemessenen Gewerbeflächenangebotes und Unterstützung der Unternehmen
- Sicherung von Land- und Forstwirtschaft als Wirtschaftsfaktor

Swisttal. Vielfältig in Sachen Versorgung, Bildung und Freizeit

- Sicherung einer ortsnahen und qualitätsvollen Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Verbesserung der Nahversorgung in den kleinen Ortslagen
- Förderung von Bürgernähe, Transparenz und Kommunikation und Stärkung der Gemeinwesenarbeit
- Verbesserung des Angebotes insbesondere für Kinder und Jugendliche
- Verbesserung der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten

Swisttal. Umweltbewusst und klimaschutzorientiert

- Anreicherung der Kulturlandschaft mit Strukturen und ökologische Aufwertung von Gewässern
- Verträglicher Betrieb des Kies- und Sandabbaus und zielgerechte Nachnutzung der Flächen
- Intensivierung des Klima- und Ressourcenschutzes

Swisttal. Gut angebunden

- Verringerung der Immissionsbelastungen und Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Attraktivierung des ÖPNV-Angebots und der Haltepunkte

3.2.6 Sportstättenbedarfsplan⁴⁴

Swisttal verfügt über eine Vielzahl an Sportanlagen und Sportvereinen. Vor dem Hintergrund vorhandener Investitionsbedarfe und Unterhaltungskosten, sich verändernder Nachfragestrukturen, Auslastungen und gesunkener finanzieller Ressourcen sowie einer Attraktivitätssteigerung der Anlagen (u.a. Diskussion um Kunstrasenplätze) besteht seitens der Gemeinde die Notwendigkeit zur Kostenreduktion im Bereich Sportstätten. Attraktiv ist zudem nicht zwangsläufig die Menge der Anlagen, sondern eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Dies ist gleichsam ein wesentlicher Aspekt für die Vereine, um in der Konkurrenz zu anderen bestehen zu können.

Im Gemeindeentwicklungskonzept wurde die Erarbeitung eines Sportstättenbedarfsplans empfohlen, in welchem Auslastungen, Zustand, Aufwertungsbedarfe, Unterhaltungskosten, Lage etc. detailliert geprüft und alle Vorhaben in ein Gesamtkonzept zu den Sportstätten in Swisttal eingebunden werden sollten. Der Sportstättenbedarfsplan bildete eines der Leitprojekte im GEK mit erster Priorität und wurde im Juni 2011 erarbeitet.

Auf seiner Basis wurden die erforderlichen Maßnahmen, z.B. Zusammenlegung von Sportstätten, Nachnutzung von Standorten, Übergabe an Vereine, Verbesserung der Auslastung und Öffnung für Nichtvereinssportler (Freizeitkicker, Betriebssportgruppen etc.) sowie zur Aufwertung und Ergänzung von Sportanlagen (z.B. Kunstrasenplätze in den drei Verflechtungsbereichen) erörtert und festgelegt. Dabei ist eine angemessene Ausstattung und Erreichbarkeit in den drei Verflechtungsbereichen zukünftig zu gewährleisten. Eine Reduktion der Quantität sollte in Verbindung mit einer qualitativen Verbesserung erfolgen.

⁴⁴ Dr.-Ing. Fischer Consult 2011

Der vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Fischer Consult GmbH erarbeitete Sportstättenbedarfsplan enthält eine Prüfung des Bestands an Außensportanlagen sowie eine Bedarfsermittlung für die Außensportanlagen (vor allem für Fußballvereine und Tennisvereine sowie weitere Trendsportanlagen). Im Ergebnis zeigt sich, dass sich langfristig für die Gemeinde Swisttal ein Bedarf von 3,5 bis 4 Kunstrasenspielfeldern bzw. 5,05 Tennenspielfeldern rechnerisch ergibt. Es wird empfohlen, den Sportstättenbedarf im Bereich Fußball mit 3,5 bis 4 Kunstrasenplätzen zu decken und dazu aufgrund der geographischen Verteilung der sanierten Anlagen über das Gemeindegebiet im Bereich der drei großen zentralen Ortsteile die vorhandenen Anlagen in Heimerzheim und Odendorf zu sanieren (Umwandlung der Sportplatzbeläge zu Kunstrasenspielfeldern) und eine neue Gemeinschaftssportanlage mit bis zu zwei Kunstrasenplätzen zwischen Buschhoven und Morenhoven zu errichten.

Die zuvor genannte Gemeinschaftssportanlage von Hertha Buschhoven und dem SV Swisttal wird an einem neuen Standort in zentraler Lage zwischen Buschhoven und Morenhoven mittlerweile realisiert. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan schafft hierzu Planungsrecht. Die Gemeinschaftssportanlage dient auch als Ersatz für den Sportplatz in Miel.

Die neben dem aufgegebenen Sportplatz Buschhoven gelegene Tennisanlage bleibt erhalten. Die Lärmschutzanforderungen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im Bereich des aufgegebenen Sportplatzes Buschhoven werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

3.2.7 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)⁴⁵

Auf Grundlage der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung einer Integrierten Ländlichen Entwicklung“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.10.2004 haben Swisttal und weitere 5 Kommunen (Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, und Wachtberg) ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) unter fachkundiger Begleitung der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH entwickelt, um die künftige Entwicklung der Region aktiv und gemeinsam in die Hand zu nehmen. Das ILEK ist Teil des NRW-Förderprogramms „Ländlicher Raum“, mit dem die europäische Förderpolitik zur ländlichen Entwicklung auf Landesebene umgesetzt wird.

Begrifflich handelt es sich bei dem ILEK um ein umsetzungsorientiertes, in die Zukunft weisendes Handlungskonzept. Es soll an bestimmten regionalen Problemen oder auch Stärken ansetzen und einen Zukunftsentwurf für die Region mit konkreten Zielen und

⁴⁵ GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH 2006

Projekten erarbeiten. Ausgehend von der durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse wurden im ILEK strategische Entwicklungsziele formuliert, die sich in integrierter Weise mit allen relevanten Bereichen des ländlichen Raums auseinandersetzen. Hierzu gehören die Wirtschaft, die Demographie, die technische und soziale Infrastruktur ebenso wie der Tourismus, Natur und Landschaft, die Land- und Forstwirtschaft, aber auch Kommunalentwicklung und Kultur. Im Folgenden sind die Entwicklungsziele aufgelistet:

- Verbesserung der Kooperation zwischen den Kommunen zur Erschließung von Synergieeffekten
- Positionierung des ILEK-Gebietes als Ergänzung zum Ballungsraum Köln/Bonn (insb. in wirtschaftlicher und touristischer Hinsicht): Profilschärfung, Entwicklung eigener Attraktionen, Marketing
- Herausarbeiten von Gemeinsamkeiten und Bewusstseinsbildung für gemeinsame Stärken und Ziele im ILEK-Gebiet (nicht primär: Herstellung einer „regionalen Identität“)
- Institutionalisierung eines Kommunikationsprozesses zwischen den Kommunen (Austausch und Ergänzung, soweit möglich Identitätsstiftung durch Dialog)
- Positionierung und Profilierung der Kommunen innerhalb des ILEK-Gebietes: gemeinsame Verständigung auf innerregionale Schwerpunkte (Stärken fördern und kommunizieren statt „Einheitsbrei“).

Die formulierten Ziele mündeten in ein Projektkonzept mit einzelnen Projektskizzen, um die Ziele soweit zu konkretisieren, dass eine Umsetzung realistisch ist.

4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Swisttal benötigt für ihre zukunftsfähige Entwicklung ein auf sie zugeschnittenes Flächenangebot. Dazu zählt vor allem das Angebot von Wohnbauland, da die Zukunft der Gemeinde im Schwerpunkt Wohnstandort liegt.

Die daraus resultierende Flächenausweisung im Flächennutzungsplan hat sich grundsätzlich am Bedarf zu orientieren und die Beeinträchtigungen für Umwelt und Natur im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung möglichst gering zu halten. Die wesentlichen Zielvorgaben zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Bezug auf eine nachhaltige Baulandentwicklung beruhen u.a. auf den landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie auf den Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungskonzeptes.

Bei der Erarbeitung dieses Flächennutzungsplanes wurden unter Berücksichtigung zuvor aufgestellter Zielvorgaben und den bereits vorhandenen Planungsansätzen der Gemeinde Swisttal potenzielle neue Bauflächen diskutiert sowie Möglichkeiten von Rücknahmen von Bauflächen. Die Erörterung erfolgt zuerst im Rahmen von Politikworkshops, anschließend in der Öffentlichkeit in Form von Bürgerforen. Die Besonderheit im Hinblick auf die Flächenauswahl bestand darin, die Verteilung auf die einzelnen Ortsteile verträglich und ausgewogen zu gestalten. Diese richtet sich nach der im räumlichen Entwicklungsmodell dargestellten Zentralität bzw. den Entwicklungsschwerpunkten: Die Bebauung ist auf ausgewiesene Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, was den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Die Wohnbauflächenentwicklung soll zukünftig vorrangig auf die drei Zentren Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven fokussiert werden. In den weiteren, ländlichen Ortsteilen stehen die Funktionen Landwirtschaft und Wohnen im Vordergrund und sollten stabilisiert werden. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung wird hier eine Orientierung am Eigenbedarf angestrebt.

Rücknahmen erfolgten hauptsächlich bei nicht nachgefragten sowie auch langfristig nicht nutzbaren Flächen (z.B. aufgrund von landwirtschaftlicher Nutzung in der Nachbarschaft, Immissionen etc.).

Gestützt auf die genannten Zielsetzungen, vor allem das Leitbild des Gemeindeentwicklungskonzeptes, lassen sich folgende Prinzipien für die künftige räumliche Zuordnung neuer Wohnbauflächen in der Gesamtstadt und den Stadtteilen ableiten:

- Ausweisung neuer, besser geeigneter Flächen in den Siedlungsschwerpunkten als Ersatz für bestehende, nicht nutzbare Flächen (z.B. nicht nutzbar aufgrund der Erschließungssituation)

- Verlagerung von mit Wohnnutzung wenig verträglichen Nutzungen (z.B. Sportstätten), Umnutzung der dadurch freiwerdenden Flächen durch verträgliche Nachnutzungen (z.B. Wohnen)
- Kleinräumige Auswahl von Flächen, vorzugsweise Arrondierungsmöglichkeiten, kaum Siedlungserweiterungen

In den folgenden Kapiteln werden die Neuausweisungen bzw. Rücknahmen anhand kurzer Flächensteckbriefe dargestellt und erläutert. Die Erläuterung aus Umweltsicht erfolgt dementsprechend im Umweltbericht, wobei hier aufgrund der Systematik des Umweltberichtes Alternativflächen betrachtet werden, die in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht enthalten sind.

Die Rücknahmen erfolgen aus unterschiedlichen städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die Neuausweisungen sollen dazu beitragen, diese Rücknahmen an einem für eine Wohnbebauung geeigneteren Standort auszugleichen. Über diese Veränderungen hinaus erfolgen, gegenüber den Darstellungen des FNP alt, kleinteilige Abrundungen bzw. Anpassungen an bestehendes Planungsrecht, die in dieser Übersicht nicht aufgeführt sind. In der Regel müssen zur Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht für die Einzelflächen noch verbindliche Bauleitpläne erstellt werden. Allein aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans lässt sich noch kein Baurecht ableiten.

Eine Übersicht zur Flächenbilanzierung hinsichtlich der Darstellungen im Flächennutzungsplan findet sich in Kapitel 8.

4.1 Bauflächen | Baugebiete

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden. Diese werden in Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen unterschieden. Von der Möglichkeit, bereits im FNP stärker zu differenzieren und die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) zu bestimmen, wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht. Die Methodik des neuen Flächennutzungsplans soll eine vereinfachte generalisierende Darstellung zum Ziel haben. Konkret bedeutet dies, dass die Kategorien der einzelnen Baugebiete unter dem Oberbegriff der Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO zusammengefasst werden. Die Wohnbauflächen und die gewerblichen Bauflächen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht weiter differenziert, ggf. erfolgt dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Weichen bauliche Nutzungen deutlich von den zuvor genannten Flächenkategorien ab, dann werden sie als Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt, die näher bezeichnet werden.

4.1.1 Wohnbauflächen

Die Befriedigung der Wohnwünsche und -bedürfnisse der Bevölkerung nach quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten ist eine vorrangige Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplan sind die bereits für Wohnzwecke genutzten und für die Wohnnutzung zukünftig vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Aus diesen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB) entwickelt werden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan folgen der Zielsetzung einer Stärkung der Siedlungsschwerpunkte und einer Verhinderung der Zersiedlung des Landschaftsraumes. Den kleineren Ortsteilen soll lediglich der sich aus dem Ort heraus entwickelnde Eigenbedarf zugeordnet werden (s. Kapitel 2.7.1). Einzelgebäude und Siedlungsansätze mit geringem Gewicht werden nicht als Wohnbauflächen dargestellt, da hier eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung nicht das Ziel ist. Eine derartige Entwicklung lässt sich auch aus den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ableiten, welche die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleisten soll.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Swisttal hat im Hinblick auf den Schwerpunkt Wohnstandort der Gemeinde und dessen Attraktivität nach wie vor seine Berechtigung. Vor dem Hintergrund einer schwindenden Bevölkerung und einer vermehrten Abwanderung junger Bevölkerung ist es wichtig, attraktiven Wohnraum in der Stadt vorzuhalten. Weitere Gründe für einen wachsenden Flächenbedarf trotz sinkender Einwohnerzahlen bestehen durch den auch weiterhin steigenden individuellen Wohnflächenverbrauch und den Neubaubedarf aufgrund der geänderten Anforderungen an die Wohnstandards (z.B. Barrierefreiheit). Die Zuordnung und Größenordnung der Baugebiete darf keinen Zufälligkeiten unterliegen. Sie basiert deshalb klar auf der Grundlage der planerischen Vorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes, definiert durch den „Verteilungsschlüssel“ (s. Kapitel 2.7.1). Somit geht es bei der Flächenverteilung nicht darum, nach dem Gießkannenprinzip alle Orte gleichermaßen zu berücksichtigen. Vielmehr gilt es unter qualitativen Gesichtspunkten Flächen im FNP darzustellen, die das Verhältnis von zentralen Ortsteilen und weniger zentralen Dörfern berücksichtigen und die den Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden. Wobei die Flächendarstellungen im FNP nur einen flexiblen Rahmen vorgeben, der an verschie-

denen Stellen mehr oder weniger ausgeschöpft werden kann (vgl. maximale Inanspruchnahme von 45 ha, Kapitel 2.7).

Die quantitative Verteilung der Wohnbauflächen in Swisttal auf die Ortsteile ist in der folgenden Abbildung dargestellt, unterschieden nach Reserven und Neuausweisungen. Es stehen insgesamt 40,6 ha Reserven zur Verfügung, 11,8 ha werden neu ausgewiesen.

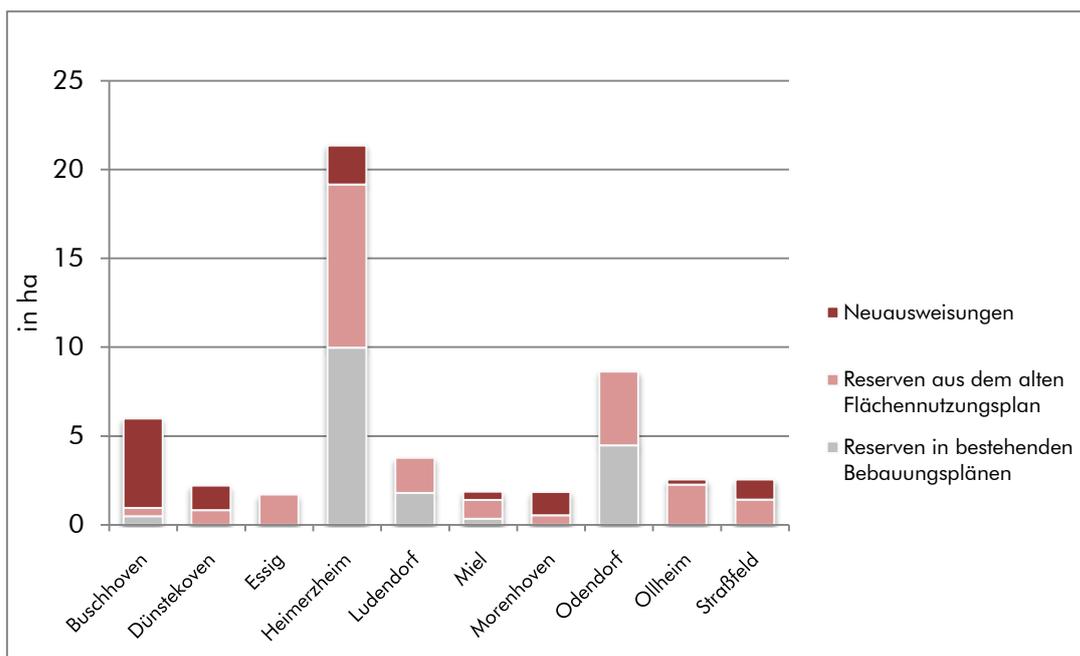


Abbildung 28: Quantitative Verteilung der Wohnbauflächen im FNP auf die Ortsteile

Nachfolgend werden die Darstellungen neuer Wohnbauflächen sowie größere Rücknahmen/Umplanungen im FNP nach Ortsteilen zusammengefasst erläutert. Die Neuausweisungen sowie die Rücknahmen werden einzeln anhand kurzer Flächensteckbriefe dargestellt und erläutert. In den Ortsteilen, in denen noch große zusammenhängende Potenzialflächen⁴⁶ vorhanden sind, welche für die Gemeindeentwicklung weiterhin von starker Bedeutung sind, werden auch diese Flächen aufgeführt. Bei den Flächengrößen handelt es sich um Bruttoangaben. Die Abbildungen basieren auf den Darstellungen zum alten FNP.

⁴⁶ Wohnbauflächen nach altem FNP, aber noch ohne bestehendes Baurecht, d.h. ohne Bebauungsplan

Buschhoven

Neuweisungen

BU-01 Schießhecke

2,78 ha

Darstellung im FNP alt:

Fläche für die Landwirtschaft



Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden Buschhovens liegt im ASB. Direkt angrenzend an vorhandener Bebauung, darunter relativ junge Neubaugebiete, bietet die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Wohnbauflächen in Buschhoven. Aufgrund ihrer Größe handelt es sich jedoch um eine Siedlungserweiterung, und nicht um eine Ortsrandarrondierung. Die Fläche liegt im LSG, jedoch in einem Teilbereich, der unter das Ziel „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung“ fällt. Der Schutzstatus entfällt somit bei Entwicklung der Fläche. Wertgebende oder landschaftsbildprägende Biotopstrukturen gehen durch diese Ausweisungen nicht verloren, der Gesamtcharakter des Landschaftsschutzgebietes bleibt funktional erhalten. Der Erholungswert der Landschaft verschlechtert sich nicht signifikant, da die angrenzenden Freiräume weiterhin nutzbar sind und die für die Erholung besonders attraktiven Waldbereiche erhalten bleiben. Eine randliche Eingrünung der Wohnsiedlung kann zur landschaftlichen Einbindung und zur Stärkung der Erholungsfunktion beitragen.

BU-02 Sportplatz

2,26ha

Darstellung im FNP alt:

Grünfläche



Bei Aufgabe bzw. Verlegung des Sportplatzes und Umnutzung als Wohnbaufläche (siehe Kap. 3.2.6) bietet die Fläche eine sinnvolle Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Buschhoven. Durch die bereits gegebene intensive Nutzung wird auch bei zukünftiger Wohnnutzung der geringe Abstand zum Wald zu keinen neuen Auswirkungen führen. Die Lärmschutzanforderungen im Hinblick auf die verbleibenden Sportnutzungen von Tennis- und Schießsportanlage müssen im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden und sind nicht Teil der Flächennutzungsplanung.

Rücknahmen

Es werden keine Wohnbauflächen in Buschhoven zurückgenommen.

Dünstekoven

Neuausweisungen

DU-06 Dünstekoven Neustraße Ost

1,37 ha Wohnbaufläche

Darstellung im FNP alt:

Fläche für die Landwirtschaft



Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten des Ortsteiles Dünstekoven liegt außerhalb des ASB. Die neue Wohnbaufläche bildet eine Siedlungserweiterung am Ortsrand, die sich an die vorhandene Ortsrandstruktur anfügt und vorhandene Erschließungsansätze nutzt. Zudem ermöglicht die Entwicklung an dieser Stelle eine Ausgestaltung des bisher wenig definierten Ortsrandes mit Hilfe von randlicher Eingrünung und Bepflanzung. Sie bietet damit eine Abschirmung durch Grünstrukturen gegenüber der offenen Landschaft bzw. dem LSG. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der räumlichen Anbindung an die Ortslage kann der Gesamtcharakter des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 in seinen Funktionen erhalten bleiben.

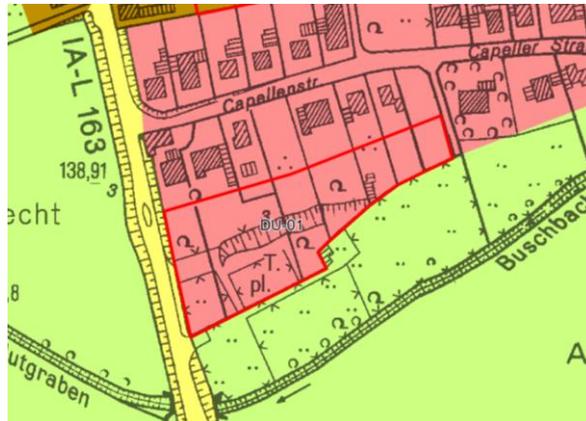
Rücknahmen

DU-01 Dünstekoven Süd

0,65 ha

Darstellung im neuen FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Die Fläche im Süden von Dünstekoven ist voraussichtlich nicht entwickelbar, da sie schwierig zu erschließen ist. Zudem soll die vorhandene bauliche Ortsabrundung erhalten bleiben. Die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Capellenstraße werden deshalb zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Vorhandene Potenzialflächen

DU-02 Schillingsstraße

0,22 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Fläche im Norden von Dünstekoven befindet sich im Siedlungsbestand und sollte deshalb als Potenzialfläche bestehen bleiben. Östlich davon befinden sich drei nutzbare Baulücken, die auch zur Erschließung der Fläche dienen (Stichstraße vom Kirrgäßchen aus auf die Fläche). Auf nachgeordneter Ebene der Baugenehmigung müssen jedoch die Emissionen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt werden.

DU-03 Neustraße

0,24 ha

Darstellung im FNP alt:

Gemischte Baufläche und Wohn-
baufläche

Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten sowie Grün- und Weideland. Sie bietet ein aus städtebaulicher Sicht sinnvolles Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung.

DU-04 Florianstraße

0,37 ha

Darstellung im FNP alt:

Gemischte Baufläche und Wohn-
baufläche

Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten sowie Grün- und Weideland. Sie bietet ein aus städtebaulicher Sicht sinnvolles Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung.

Essig

Neuausweisungen

Es werden keine Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Essig vorgenommen.

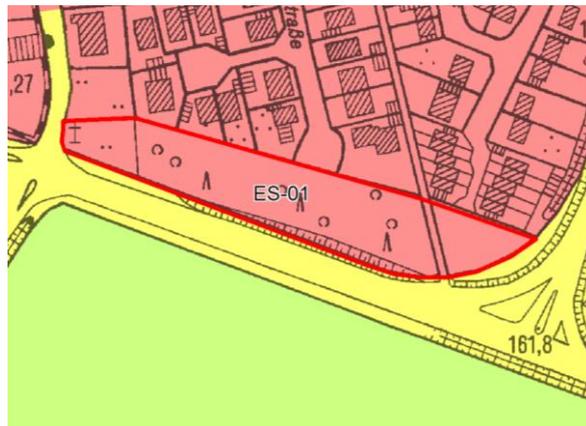
Rücknahmen

ES-01 Essig Süd

0,63 ha

Darstellung im neuen FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Aufgrund der noch ausreichend vorhandenen Potenzialflächen für den kleinen Ortsteil wird die Fläche im Süden von Essig, direkt angrenzend an die Bundesstraße, zurückgenommen.

Vorhandene Potenzialflächen

ES-02 Norderweiterung

1,33 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Reservefläche im Norden von Essig bietet ausreichend Potenzial für den Eigenbedarf der Ortsteilentwicklung. Die landwirtschaftliche Fläche bietet die Möglichkeit einer Ortsrandarrondierung, bedeutet allerdings den Verlust des vorhandenen begrünten Siedlungsrandes.

Heimerzheim

Neuweisungen

HZ-01 Kammerfeld West

2,19 ha

Darstellung im FNP alt:

Fläche für die Landwirtschaft



Die Fläche im Nordwesten von Heimerzheim dient als Arrondierung des Bebauungsplanes im Kammerfeld. Für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung soll der Bereich des Bebauungsplanes, auf dem Wohnnutzung realisiert wird, ergänzt werden; Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung sind bereits vorgesehen. Problematisch an der Fläche ist jedoch die Nähe zur L 182. Derzeit grenzt nördlich noch eine Gewerbefläche an, welche aber mit der Neuaufstellung des FNP zurückgenommen wird.

Rücknahmen

HZ-02 Pützgasse

0,12 ha

Darstellung im neuen FNP:

Waldfläche



Die derzeit von Gehölzen bewachsene Fläche im Norden von Heimerzheim ist voraussichtlich nicht entwickelbar. Topographie sowie Baumbestand sprechen gegen eine Wohnbebauung. Die Fläche wird deshalb zurückgenommen und als Fläche für Wald ausgewiesen, entsprechend der nördlich angrenzenden Nutzung (zudem Landschaftsschutzgebiet).

Vorhandene Potenzialflächen

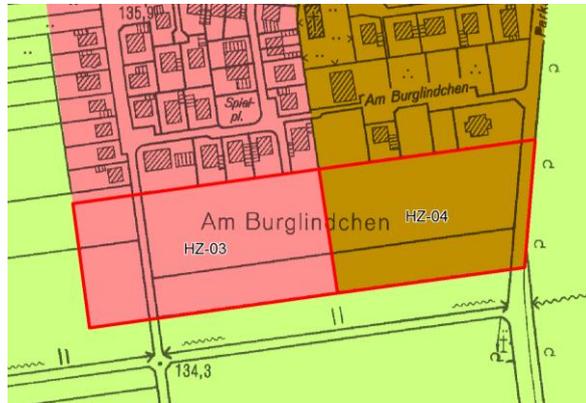
HZ-03 u. HZ-04 Am Burglindchen

1,27 ha (03)

1,04 ha (04)

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche (03) und Gemischte Baufläche (04)



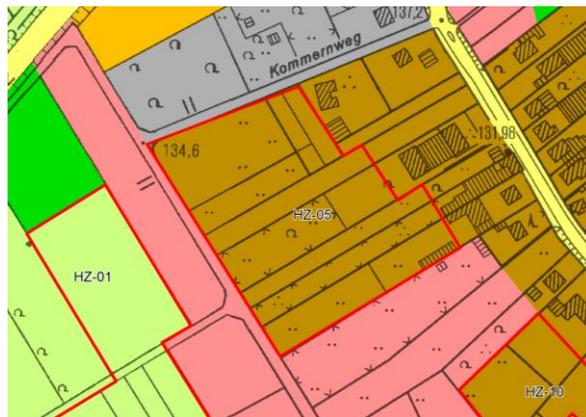
Die vorhandene Wohn- und Gemischte Baufläche stellt ein Potenzial im Süden Heimerzheims dar, welches die vorhandene Siedlung westlich der Parkstraße erweitert.

HZ-05 Kommerweg

1,59 ha

Darstellung im FNP alt:

Gemischte Baufläche



Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten sowie durch Ackerflächen und Weideland. Durch die Verwirklichung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Im Kammerfeld würde die Fläche zur Innenentwicklung und stellt in Zukunft ein Potenzial zur Nachverdichtung zwischen vorhandener Bebauung dar.

HZ-06 Mirgelweg West

1,96 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Fläche mit Möglichkeit zur Siedlungserweiterung wird derzeit durch Ackerbau / Obstbau genutzt. Sie liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, aber im ASB. Bei Entwicklung der Bebauungspläne Im Kammerfeld und Rücklage Euskirchener Straße würde die Fläche zur Innenentwicklung.

HZ-07 Nordstraße

0,67 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die mit Gärten und Grünland derzeit genutzte Fläche bietet die Möglichkeit einer Ortsrandarrondierung. Sie liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, aber im ASB. Nach Entwicklung der Bebauungspläne Im Kammerfeld und Rücklage Euskirchener Straße wird diese zur Fläche der Innenentwicklung und zum Potenzial für Nachverdichtung.

HZ-08 Vorgebirgsstraße

0,34 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



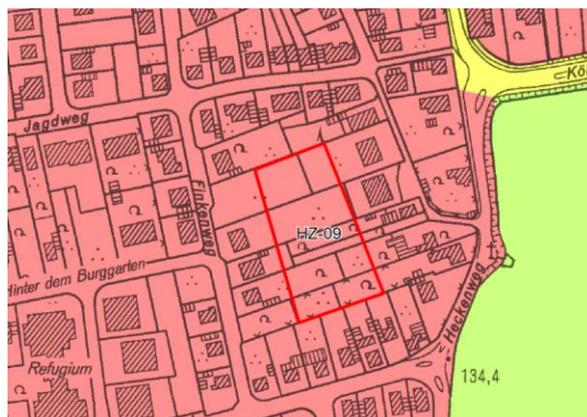
Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten. Sie bietet ein aus städtebaulicher Sicht sinnvolles Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung. Die Erschließung ist jedoch nur über eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche möglich.

HZ-09 Finkenweg Süd

0,48 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten sowie Grünland. Sie bietet ein aus städtebaulicher Sicht sinnvolles Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung.

HZ-10 Kölner Straße

0,48 ha

Darstellung im FNP alt:

Gemischte Baufläche



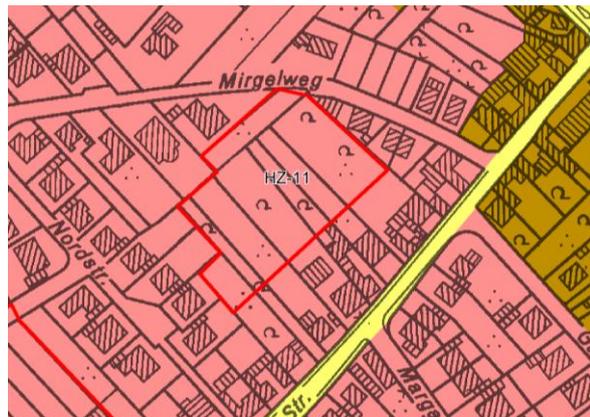
Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten sowie als Parkplatz für einen angrenzenden Supermarkt. Durch die Verwirklichung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes stellt diese Fläche in Zukunft ein Potenzial zur Nachverdichtung zwischen vorhandener Bebauung dar.

HZ-11 Mirgelweg Ost

0,47 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Fläche wird derzeit genutzt durch Gärten sowie als Grün- und Spielfläche. Sie bietet ein aus städtebaulicher Sicht sinnvolles Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung und kann über den Mirgelweg direkt erschlossen werden.

Ludendorf

Neuausweisungen

Es werden keine Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Ludendorf vorgenommen.

Rücknahmen

LU-04 bis LU-06 Entlang Rathausstraße

0,20 ha (04)

0,25 ha (05)

0,18 ha (06)

Darstellung im neuen FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Die Flächen im Süd-Osten von Ludendorf liegen südlich der Bundesstraße, welche anbau-frei ist. Aufgrund der geringen Bautiefe ist an dieser Stelle keine Erschließung der Flächen möglich, die nicht direkt an die Bundesstraße anschließt. Aus diesem Grund der nicht möglichen Erschließung werden die Flächen zurückgenommen.

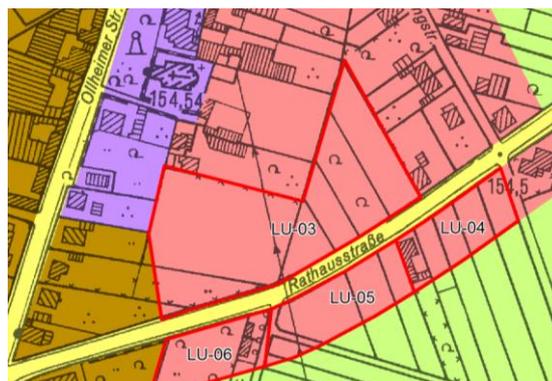
Vorhandene Potenzialflächen

LU-03 Nördlich Rathausstraße

0,88 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Fläche im Süd-Osten von Ludendorf liegt nördlich der Bundesstraße. Da diese anbau-frei ist, stellt sich eine Erschließung der dahingehend ungünstig geschnittenen Fläche derzeit schwierig dar. Aufgrund der guten Lage im Siedlungszusammenhang und der Möglichkeit, dass sich in Zukunft eine Verbesserung der Erschließungssituation einstellen kann, wird die Reserve weiterhin als Potenzialfläche im FNP beibehalten.

Miel

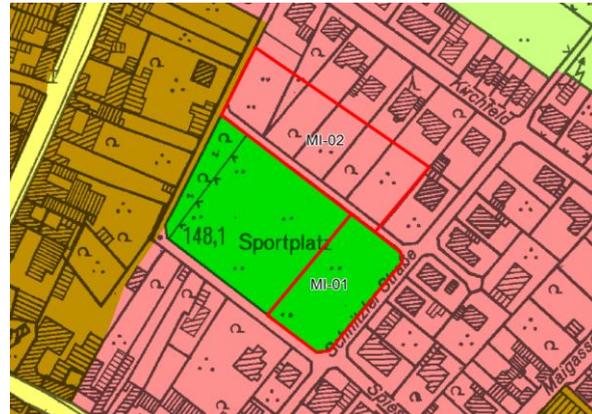
Neuweisungen

MI-01 Sportplatz Miel

0,24 ha

Darstellung im FNP alt:

Grünfläche



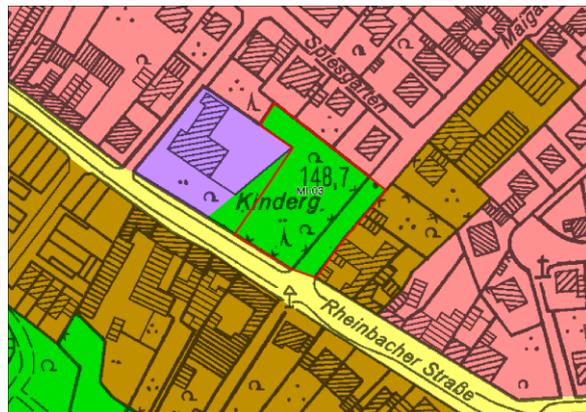
Bei Aufgabe des Sportplatzes und Umnutzung als Wohnbaufläche (siehe Sportstättenbedarfsplan) bietet die Fläche eine sinnvolle Nachverdichtung im Ortskern von Miel. In einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie für die zukünftige Nutzung der Fläche wird empfohlen, einen Teil der Fläche als ortskernprägende Grünfläche zu gestalten und für Spiel- und Freizeitaktivitäten zu nutzen. Rund 1/3 der Gesamtfläche des ehemaligen Sportplatzes wird einer Wohnnutzung zugeführt (nach § 34 BauGB). Für das Gesamtgebiet, bei dem die umliegenden Grundstücksflächen mit einbezogen werden, wird ein Bebauungsverfahren entsprechend dem städtebaulichen Entwurf empfohlen.

MI-03 Kirmesplatz

0,24 ha

Darstellung im FNP alt:

Grünfläche



Die Fläche im Innenbereich von Miel (Ecke Maigasse / Rheinbacher Straße) ist derzeit Grünfläche und soll der Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Die vorgenommene Darstellung der Wohnbaufläche am „Kirmesplatz“ berücksichtigt die Außenanlagen des angrenzenden Kindergartens. Veränderungsmöglichkeiten des Kindergartens werden nicht beeinträchtigt, da derzeit keine Erweiterung vorgesehen ist. Laut Rahmenplan wird der vorhandene Spiel- und Bolzplatz auf der neu entstehenden Grünfläche auf dem alten Sportplatz (MI-01) Ersatz finden.

Rücknahmen

Es werden keine Wohnbauflächen in Miel zurückgenommen.

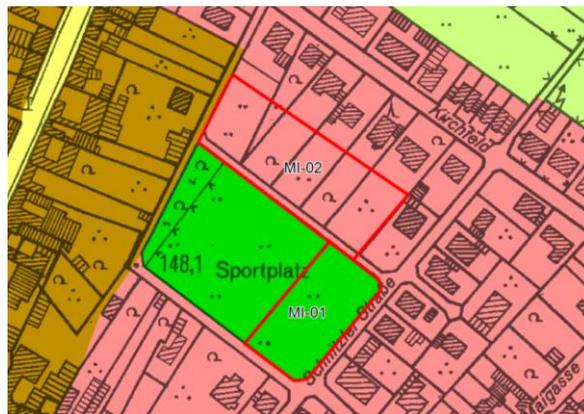
Vorhandene Potenzialflächen

MI-02 Am Sportplatz

0,42 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die nördlich an den Sportplatz angrenzende Fläche wird derzeit mit Gärten genutzt. Sie bietet eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zwischen Kirchfeld und Sportplatz, welche mit oder ohne Aufgabe der Sportplatznutzung entwickelt werden kann. Zudem ist sie Teil des Gesamtgebietes rund um den (ehemaligen) Sportplatz, für den ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet wurde (siehe MI-01).

Morenhoven

Neuweisungen

MO-01 Sportplatz Morenhoven

1,31 ha

Darstellung im FNP alt:

Grünfläche



Bei Aufgabe des Sportplatzes und Umnutzung als Wohnbaufläche (siehe Sportstättenbedarfsplan) bietet die Fläche eine sinnvolle Siedlungsarrondierung im Osten Morenhovens. Konflikte können jedoch durch den Lärm der direkt angrenzenden L 493 entstehen. Der bislang am Waldrand verlaufende und von Bebauung frei zu haltende Streifen sollte auch im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes bis zur östlich verlaufenden L 493 fortgesetzt werden. Empfohlen wird ein 35m breiter Abstand zum Wald. Damit wird ein durchgehender Puffer zum benachbarten FFH-Gebiet erzielt.

Rücknahmen

Es werden keine Wohnbauflächen in Morenhoven zurückgenommen.

Vorhandene Potenzialflächen

MO-02 Am Sportplatz

0,54 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die südlich vom Sportplatz abgehende Fläche wird derzeit mit Gärten und Grünanlagen genutzt. Sie bietet eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der Breslauer Straße, welche bei Umnutzung des Sportplatzes aktiviert und über diesen erschlossen werden kann.

Odendorf

Neuausweisungen

Es werden keine Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Odendorf vorgenommen.

Rücknahmen

OD-01 Am Knürchelgarten

3,89 ha

Darstellung im neuen FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Aufgrund ausreichend vorhandenen Flächenreserven und freien Bauplätzen erfolgt am Knürchelgarten in Ollheim eine Anpassung der Wohnbaufläche in Form einer Rücknahme. Diese wird ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

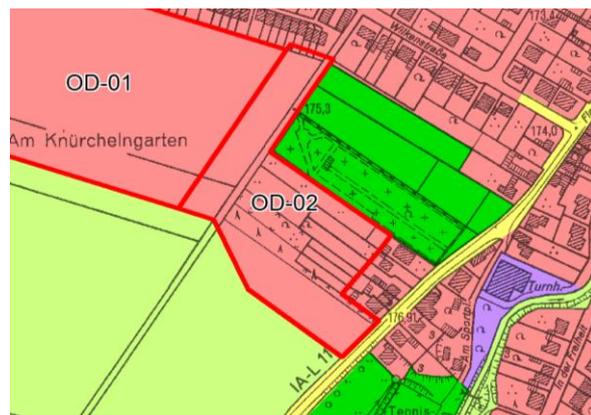
Vorhandene Potenzialflächen

OD-02 Am Knürchelgarten

1,94 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



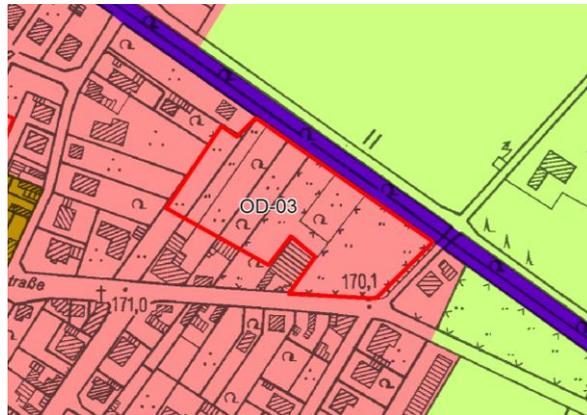
Die Fläche Am Knürchelgarten wird in ihrer Ausdehnung angepasst. Die verbleibende Wohnbaufläche stellt eine Siedlungsarrondierung südlich des Friedhofes dar, welche von der Flamersheimer Straße erschlossen wird und sich im Westen bis zu einer Bautiefe entlang der Verlängerung der Raiffeisenstraße ausdehnt (zweite Erschließungsmöglichkeit und Anschluss an vorhandene Bebauung).

OD-03 Frankenstraße Ost

0,77 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Reservefläche bietet eine sinnvolle Arrondierung der Bebauung im Osten Odendorfs. Die Fläche liegt im ASB und im Innenbereich nach § 34 BauGB. Problematisch ist jedoch die nördlich verlaufende Bahnstrecke.

OD-04 Mieler Weg

0,66 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche und Gemischte
Baufläche



Die Fläche bietet die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung, derzeit genutzt als Gartenflächen. Sie kann über den Mieler Weg erschlossen werden.

Ollheim

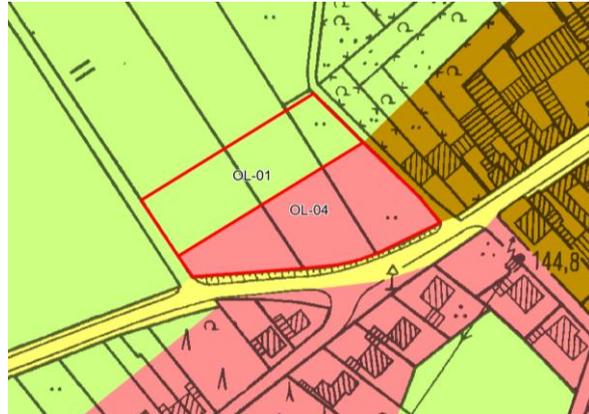
Neuausweisungen

OL-01 Ortseingang West

0,29 ha

Darstellung im FNP alt:

Fläche für die Landwirtschaft



Die Fläche dient als Ersatz für die Rücknahmen in Ollheim und als Erweiterung der süd-östlich angrenzenden Reservefläche (OL-04). Diese wird um eine Bautiefe ergänzt, um die Ortseingangssituation städtebaulich aufwerten zu können. Der Bereich am Ortsrand wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Negative Randeinflüsse auf den Biotopverbundkorridor und das Bachtal nördlich der Fläche sind durch die Ausweisung als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die Fläche liegt derzeit noch im LSG; wertgebende oder landschaftsbildprägende Biotopstrukturen gehen durch diese Ausweisungen jedoch nicht verloren, der Gesamtcharakter des Landschaftsschutzgebietes bleibt funktional erhalten.

Rücknahmen

OL-02 und OL-03 Vershovener Weg

0,34 ha (02)

0,22 ha (03)

Darstellung im neuen FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Die Flächen im Osten Ollheims liegen in direkter Nachbarschaft zu einem aktiven, landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb, von welchem Emissionen ausgehen (zwischen OL-02 und OL-03). Aus Immissionsschutzgründen ist hier baurechtlich keine Wohnbebauung möglich; sie würde u.a. durch den Verkehr gestört. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden diese Flächen deshalb nicht mehr als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Vorhandene Potenzialflächen

OL-04 Ortseingang West

0,36 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Die Reservefläche im Westen Ollheims bietet die Chance, den derzeit undefinierten Orts-
eingang mit einer neuen Bebauung städtebaulich auszugestalten und eine Eingangssituati-
on zu schaffen, welche die südlich vorhandene Bebauung ergänzt und einbindet. Die Flä-
che wird zudem um eine Bautiefe (Neuausweisung OL-01) ergänzt. Der Bereich am Orts-
rand wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Negative Randeinflüsse auf den Biotopver-
bundkorridor und das Bachtal nördlich der Fläche sind durch die Ausweisung als Wohnge-
biet nicht zu erwarten.

OL-05 Am Mattengraben

1,90 ha

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche



Der rückwärtige Bereich der vorhandenen Bebauung Am Mattengraben (derzeit Gärten und
Grünland) bietet umfangreiche Potenziale. Aus städtebaulicher Sicht kann hier eine sinnvol-
le Nachverdichtung erfolgen. Eine Erschließung ist über Baulücken möglich.

Straßfeld

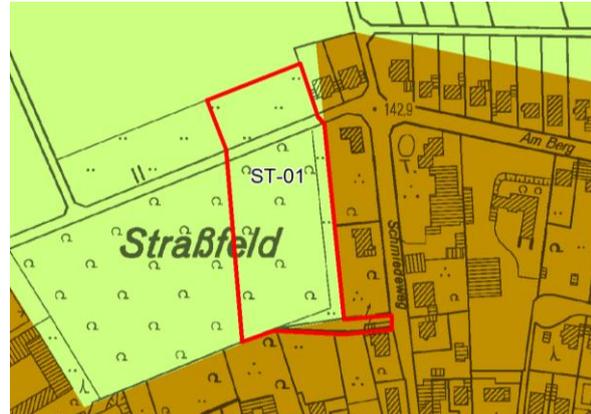
Neuausweisungen

ST-01 Am Berg

1,13 ha

Darstellung im FNP alt:

Fläche für die Landwirtschaft



Die Fläche ergänzt die vorhandenen Potenziale in Straßfeld. Sie bietet die Möglichkeit, die Bebauung rückwärtig des Schmiedewegs sowie der Straße Am Berg zu erweitern.

Rücknahmen

ST-02 Südlich Bünnagelring

0,26 ha

Darstellung im neuen FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Diese Rücknahme erfolgt in Verbindung mit der angepassten Abgrenzung der Reserveflächen am Bünnagelring. Diese bieten eine Bautiefe in Verlängerung der vorhandenen Bebauung. Die rückwärtigen Bereiche dieser einreihigen Bebauung werden zurückgenommen.

Vorhandene Potenzialflächen

ST-03 und ST-04 Bünngelring

0,77 ha (03)

0,65 ha (04)

Darstellung im FNP alt:

Wohnbaufläche und Fläche für die
Landwirtschaft



Die vorhandenen Reserven fügen sich in die Siedlungsstruktur ein und bieten die Möglichkeit einer Nachverdichtung in direkter Nachbarschaft zu Neubauten. Die Fläche St-03 wird im Flächennutzungsplan bis zum landwirtschaftlichen Weg „Bünngelring“ als gemischte Baufläche dargestellt, um auf den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb zu reagieren (siehe Kapitel 4.1.2). Die südliche Fläche ST-04 wird in ihrer Abgrenzung angepasst und bietet nun eine Bautiefe entlang des Bünngelrings. Problematisch sind jedoch die Immissionen des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs. Auf der Fläche ST-04 ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Dafür liegen Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung vor: Gefahren für die Umwelt sind unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung nicht zu erwarten. Im Falle einer Wohnnutzung sind ergänzende Untersuchungen des Oberbodens und ggf. des Baugrunds sowie ein sachgemäßer Umgang mit den zu deklarierenden Aushubmassen zu beachten.

4.1.2 Gemischte Bauflächen

Der Bedarf an Bauflächen zu Wohnzwecken kann ebenso in Gemischten Bauflächen befriedigt werden. Gemischte Bauflächen zeichnen sich darüber hinaus durch eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung, Handel, nicht wesentlich störendem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben aus. Entscheidend sind ein Gleichgewicht und eine Gleichwertigkeit von Wohnen und „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben. Der Erhalt bzw. die Schaffung von Gemischten Bauflächen erscheint unter folgenden Gesichtspunkten besonders wichtig:

- Erhalt der engen Verknüpfungen zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe – Schaffung von Pufferzonen
- Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe und der dörflichen Strukturen
- Sicherung kleiner Handwerksbetriebe, die nicht in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden können
- Verkehrsminderung durch kürzere Wege zwischen den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen

Da eine getrennte Bedarfsermittlung für gemischte Nutzungen nicht möglich ist, werden die Reserven in den noch nicht bebauten Gemischten Bauflächen beim Wohnbauflächenbedarf mit berücksichtigt. (s. Kapitel 4.1.1)

Aus den Gemischten Bauflächen können Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entwickelt werden. Diese lassen unterschiedliche Nutzungsmischungen zu. Dies ist vor allem in den dörflich geprägten Ortsteilen von Bedeutung (Entwicklung von Dorfgebieten).

Bis auf einige kleinteilige Anpassungen an bestehendes Planungsrecht bzw. an die Bestandsituation sowie eine Anpassung im Ortsteil Straßfeld erfolgen keine weiteren Änderungen und keine Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen. Somit haben die Darstellungen des FNP alt auch für den neuen Flächennutzungsplan in großen Teilen noch ihre Gültigkeit. Vorhandene größere Potenziale sind in Verbindung mit den Wohnbauflächen aufgelistet, da besonders Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich häufig beide Flächenkategorien umfassen.

Die Fläche ST-03 (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial auf dem FNP alt) in Straßfeld wird im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes in der Darstellung auf Gemischte Baufläche geändert. Grund dafür ist, dass die Baufläche sehr nah an einen bestehenden, zukunftsorientierten landwirtschaftlichen Betrieb (Trierer Straße) heranrückt. Die Ausweisung von Wohnbaufläche würde den Betrieb in seiner zukünfti-

gen Entwicklung erheblich einschränken. Zudem wird so berücksichtigt, dass von landwirtschaftlichen Betrieben immer Konfliktpotenzial ausgeht im Sinne von störenden Immissionen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist bei raumbedeutsamen Planungen frühzeitig der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Das Ziel ist der Erhalt und die Förderung der ortsansässigen Landwirtschaft, die Berücksichtigung bestehender Betriebe und die Ermittlung der Vorbelastung und Einhaltung ausreichender Schutzabstände. Für die besonders betroffene Fläche ST-03 wird auf die Prüfung im nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Bebauungsplanung hingewiesen.

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden die bestehenden gewerblichen Standorte und ungenutzten Reservflächen sowie die Neuausweisungen dargestellt. In Swisttal wurde zu Gunsten der Flexibilität von einer Darstellung von Baugebieten abgesehen, es werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aus diesen können Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) entwickelt werden. Sie dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die aufgrund ihrer Emissionen nicht in gemischten Bauflächen zulässig sind.

Im Flächennutzungsplan sind noch rund 3,7 Hektar gewerbliche Potenziale vorhanden. Eine aktualisierte Prognose geht von einem zukünftigen Bedarf aus, der in einem Umfang von 25 bis 30 ha liegen sollte – bei einer schrittweisen Entwicklung. Schon bei einer Entwicklung der Nachfrage im „zurückhaltenden“ Korridor beliefe sich der zusätzlich Bedarf auf ca. 10 ha bis 2030 (siehe Kapitel 2.8).

Die Gemeinde hat sich aufgrund fehlender, großer zusammenhängender und weniger sensibler Flächen für neue Flächenausweisungen entschieden. Somit werden im Flächennutzungsplan die bestehenden gewerblichen Standorte, die verbleibenden Reservflächen und vorhandene betriebsgebundene Gewerbeflächen sowie neue gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine Fläche in Heimerzheim wird zudem zurückgenommen, da ihre Entwicklung fraglich ist und sie durch ihre Nähe zur Wohnbebauung diese beeinträchtigen würde. Neue Gewerbeflächen werden deshalb an anderen, für die umgebenden Nutzungen und die Verkehrsanbindung günstigeren Standorten ausgewiesen.

Im Folgenden werden die Neuausweisungen, die Rücknahmen sowie die vorhandenen Potenziale (jeweils blau markiert) von gewerblichen Bauflächen aufgezeigt und erläutert. Sie befinden sich in den Siedlungsschwerpunkten Buschhoven, Heimerzheim und Odendorf. Die Abbildungen basieren auf den Darstellungen zum alten FNP.

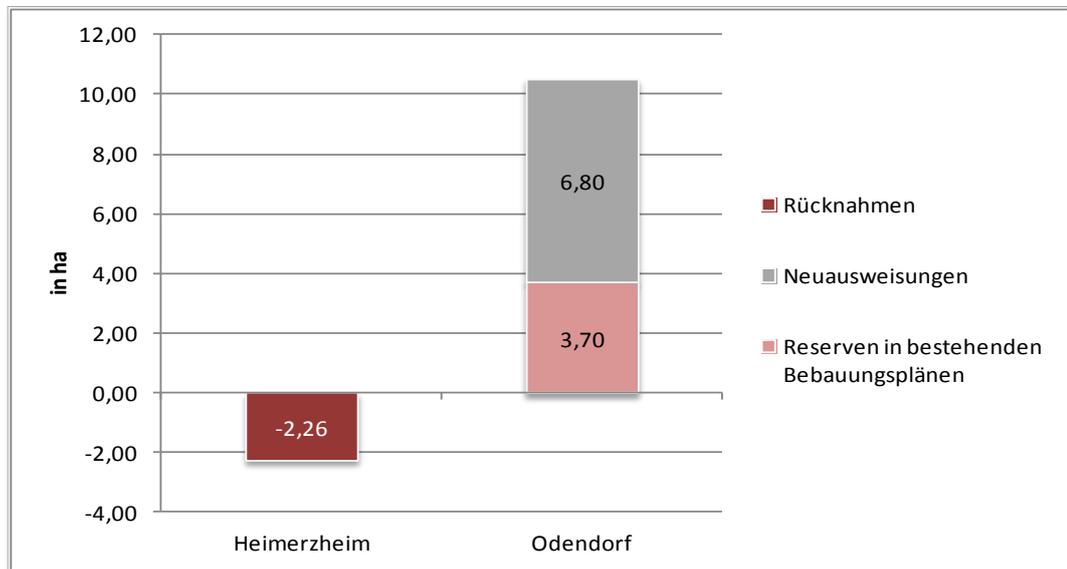


Abbildung 29: Potenziale der Gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen

Neuausweisungen

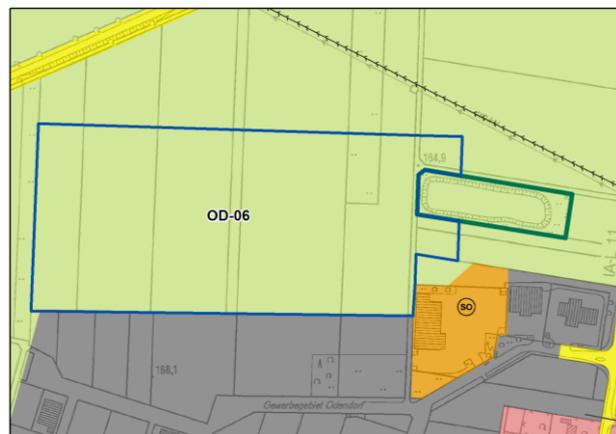
OD-06 Odendorf Nord

6,80 ha Gewerbefläche

0,63 ha Grünfläche (RRB)

Darstellung im FNP alt:

Fläche für die Landwirtschaft



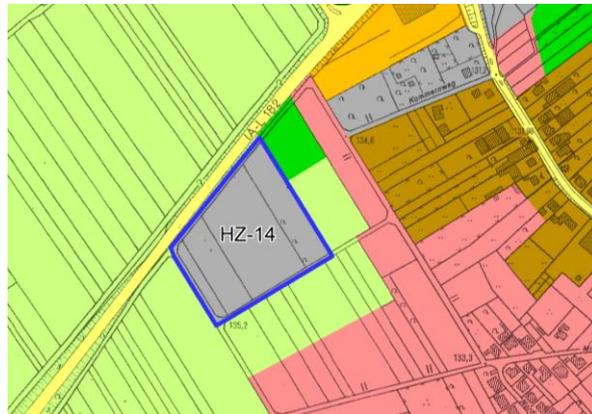
Der Gewerbepark Odendorf wird in nördlicher Richtung erweitert. Eine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Gewerbegebiet ist gegeben (westlich der Sonderbaufläche). Zur nördlich verlaufenden Bundesstraße wird ein Abstand, z.B. für eine Grünabschirmung eingehalten. Nord-östlich der Fläche verläuft eine Hochspannungsleitung.

Rücknahmen

HZ-14 Südlich der L 182

2,26 ha

Darstellung im neuen FNP:
Fläche für die Landwirtschaft



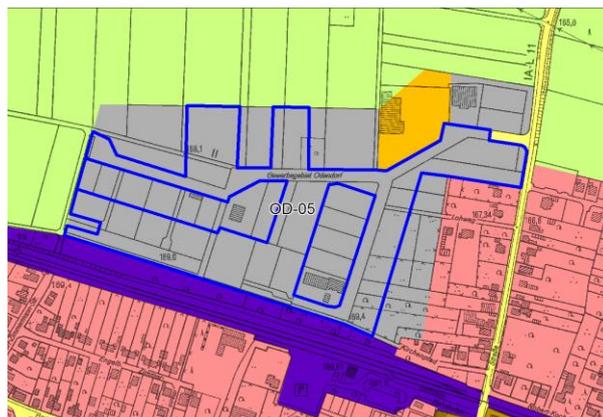
Die Fläche im Nord-Westen Heimerzheims ist als Potenzial für Gewerbefläche im alten FNP enthalten. Sie wurde bisher jedoch noch nicht entwickelt. Aufgrund der Ausdehnung der Wohnbebauung in der direkten Nachbarschaft ist die Fläche nicht länger als Gewerbepotenzial geeignet; es müssten zu starke Restriktionen aufgrund von Lärmbelastungen etc. befolgt werden. Die Fläche wird deshalb zurückgenommen und gemäß ihrer derzeitigen realen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Vorhandene Potenzialflächen

OD-05 Odendorf Nord

3,7 ha

Darstellung im FNP alt:
Gewerbliche Baufläche



Im Gewerbegebiet Odendorf stehen noch insgesamt etwa 3,7 ha zur Verfügung. Das Gebiet wird bereits entwickelt und stark nachgefragt.

4.1.4 Sonderbauflächen

Die Verwirklichung von Nutzungsbedürfnissen, die nicht in den genannten typisierten Bauflächen der §§ 2 bis 9 BauNVO befriedigt werden können, sowie aufgrund besonderer Wirkungen für das Umfeld oder der eigenen Schutzbedürftigkeit, kann durch die Ausweisung von Sonderbauflächen erfolgen. Diese müssen sich wesentlich von den anderen Bauflächen unterscheiden und bedürfen einer konkretisierenden Zweckbestimmung, welche die beabsichtigte Entwicklung der Fläche bestimmt und somit auch Auswirkungen für Fläche und Umfeld deutlich macht.

Die Abgrenzungen der Sonderbauflächen sind den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt Sonderbauflächen gemäß § 11 BauNVO dar.

Die Darstellungen entsprechen weitestgehend denen des alten FNP, der durch Änderungsverfahren im Hinblick auf die Sondergebiete schrittweise nachgeführt und in den entsprechenden Teilbereichen angepasst wurde. Es sind lediglich kleinteilige Abrundungen bzw. Anpassungen an bestehendes Planungsrecht vorgenommen worden, Neuausweisungen von Sonderbauflächen sind nicht erfolgt.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Sonderbauflächen dargestellt:

Sonderbauflächen „Einzelhandel – Nahversorgung“

- Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (EH 3), Heimerzheim, Metternicher Weg: Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“, VKmax = 2.770 m²
- Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (EH 2), Odendorf, Gewerbegebiet Odendorf: Zweckbestimmung „Drogeriefachmarkt“, VKmax = 700 m²
- Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (EH 1), Odendorf, Gewerbegebiet Odendorf: Zweckbestimmung „Nahversorgung – vorwiegend Lebensmittel“, VKmax=950 m²

Sonstige Sonderbauflächen

- Sonderbaufläche „Bundespolizei“ (BP 1), Heimerzheim (38,37 ha)
- Sonderbaufläche „Bundespolizei“ (BP 2), zwischen Straßfeld und Ollheim an der K 61 (13,00 ha)
- Sonderbaufläche „Bundespolizei“ (BP 3), Heimerzheim, ehem. WIWEB-Gelände/Sondergebiet WIWEB (14,09 ha)

4.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Gemeinden sollen auf Grundlage von Entwicklungskonzepten bzw. städtebaulichen Planungen - wie kommunalen Einzelhandelskonzepten - "Zentrale Versorgungsbereiche" räumlich wie funktional festsetzen. So sind gemäß dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die Kommunen können sich demnach ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre "Versorgungsbereiche" gemäß § 2 Abs. 2 BauGB berufen. Weiterhin sind bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf „Versorgungsbereiche“ auch außerhalb der näheren Umgebung in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu beachten (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB).

Zur Sicherung der Zentrenfunktion und der Nahversorgung sowie der Vermeidung von räumlichen Fehlentwicklungen werden im Flächennutzungsplan „Zentrale Versorgungsbereiche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB dargestellt. Die Abgrenzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ wird aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal (s. Kapitel 3.2.2) übernommen. Dies sind die Bereiche Hauptzentrum Heimertzhelm, Nahversorgungszentren Odendorf und Buschhoven sowie zwei nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte.

4.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Ausstattung und Verteilung von Dienstleistungen und Gütern im Gemeindegebiet hat direkte Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung. Die Gemeinde kann meist nur auf die Verteilung der Gemeinbedarfseinrichtungen, die der öffentlichen Versorgung der Allgemeinheit dienen, Einfluss nehmen. Zu den im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellten Flächen und Anlagen zählen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der Brandbekämpfung, Schulen, Kindergärten, Alten- und Jugendeinrichtungen sowie Einrichtungen für kulturelle oder sportliche Zwecke. Im Wesentlichen beschränkt sich der FNP auf die flächenhafte Darstellung bestehender Einrichtungen, die durch eine genauere Zweckbestimmung ergänzt wird (durch entsprechende Planzeichen). Eine flächenhafte Darstellung erfolgt nur dann, wenn die Einrichtung eine Größe mit ausreichendem Gewicht hat bzw. diese im Verbund mit anderen Einrichtungen besteht. Ansonsten erfolgt eine Kennzeichnung mit Planzeichen.

Neuweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf werden nicht vorgenommen. Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf, unterteilt nach dem jeweiligen Verwendungszweck, im Einzelnen erläutert.

4.3.1 Öffentliche Verwaltung und sonstige öffentliche Einrichtungen

Die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung werden im Flächennutzungsplan flächig mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt. Hierzu zählt insbesondere die Gemeindeverwaltung. Darüber hinaus werden Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen dargestellt. In Swisttal existiert – mit Ausnahme Essigs – in jedem Ortsteil ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr mit entsprechenden Löschgruppen. Die Wehren haben hohe Bedeutung für das dörfliche Leben in den jeweiligen Orten. Bedingt durch die kommunale Haushaltslage wird auf Grund der Vielzahl an Wehren die Notwendigkeit gesehen, auch in diesem Bereich zukünftig stärker Kosten einzusparen.

Die öffentlichen Einrichtungen werden dem heutigen Bestand entsprechend als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet, soweit im Bearbeitungsmaßstab möglich. Ansonsten werden sie mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt. Es handelt sich um folgende Standorte im Flächennutzungsplan:

- Gemeindeverwaltung Ludendorf, Rathausstraße
- Bauhof Ludendorf, Weidesheimer Straße
- Feuerwehr Löschgruppe Buschhoven, Toniusplatz
- Feuerwehr Löschgruppe Dünstekoven, Waldstraße
- Feuerwehr Löschgruppe Heimerzheim, Schützenstraße
- Feuerwehr Löschgruppe Ludendorf, Ollheimer Straße
- Feuerwehr Löschgruppe Miel, Rheinbacher Straße
- Feuerwehr Löschgruppe Morenhoven, Hauptstraße
- Feuerwehr Löschgruppe Odendorf, Bendenweg
- Feuerwehr Löschgruppe Ollheim, Kanalstraße
- Feuerwehr Löschgruppe Straßfeld, Trierer Straße

4.3.2 Soziale Einrichtungen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Flächennutzungsplan die sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Dazu zählen Angebote für Kinder und Jugendliche sowie für Senioren.

Kinderbetreuung

Die Einrichtungen der Kinderbetreuung in Swisttal befinden sich in konfessioneller Trägerschaft oder werden von privaten Vereinen bzw. Elterninitiativen betrieben. Die Ge-

meinde selbst unterhält keine Tageseinrichtungen für Kinder. In den Ortsteilen Dünstekoven, Essig, Ludendorf und Ollheim sind keine eigenen Einrichtungen vorhanden, wodurch sich für die Kinder und ihre Eltern weite Wege ergeben.

Um den Anforderungen an die Betreuung der Unter-3-Jährigen (Rechtsanspruch ab August 2013) gerecht zu werden, ist in fast allen Einrichtungen ein Ausbau der Plätze abgeschlossen. Es sollen jedoch mittelfristig insgesamt drei neue Kindergartengruppen inkl. U-3-Betreuung geschaffen werden. Entsprechende Vorbereitungen laufen derzeit. In Swisttal gibt es derzeit 11 Kindertageseinrichtungen, welche im Flächennutzungsplan mit einem entsprechenden Planzeichen für soziale Einrichtungen dargestellt werden:

- Regenbogen-Kindergarten Buschhoven, Birkenweg
- Montessori Kinderhaus „Sonnenstrahl“ Buschhoven, Wallfahrtsweg
- Kindergarten Quellenstraße Heimerzheim, Quellenstraße
- Evangelischer Kindergarten Heimerzheim, Schützenstraße
- Katholischer Kindergarten „St. Kunibert“ Heimerzheim, Kölner Straße
- Waldorfkindertagesstätte Sonnentor Heimerzheim, Höhenring
- Katholische Kindertagesstätte „St. Georg“ Miel, Rheinbacher Straße
- Katholischer Kindergarten „St. Nikolaus“ Morenhoven, Eichenstraße
- Evangelischer Kindergarten Odendorf, Bendenweg
- Katholischer Kindergarten „St. Petrus und Paulus“ Odendorf, Orbachstraße
- „Villa Kunterbunt“ Odendorf, Orbachstraße

Weitere Angebote für Kinder und Jugendliche

Ein Großteil der Jugendarbeit wird über die Kirchengemeinden und Vereine wie Sport- oder Schützenvereine geleistet. Darüber hinaus gibt es drei offene Kinder- und Jugendtreffs, wo die Kinder und Jugendlichen sich ohne die festen Strukturen eines Vereins treffen und ihre Freizeit verbringen können – jeweils einen in Buschhoven, Heimerzheim und Odendorf. Da sich die Angebote in bestehenden Einrichtungen befinden (in Buschhoven im Katholischen Pfarrheim, in Heimerzheim im Alten Kloster Heimerzheim sowie in Odendorf im Dietrich-Bonhoeffer-Haus), werden diese nicht gesondert im FNP dargestellt, sondern sind Teil der genannten Einrichtungen.

Senioren

Bei der altersabhängigen Infrastruktur werden auf Grund der steigenden Zahl älterer und hochaltriger Menschen sowie eines weniger starken sozialen und familiengeprägten Netzes Einrichtungen und Angebote für diese Altersgruppe wichtiger. Auch in Swisttal werden in der Altersklasse der Senioren (60- bis 75-Jährige sowie Über-75-Jährige) besonders hohe Steigerungsraten erwartet.

In der Vergangenheit war das Wohnen im Alter bei Pflegebedürftigkeit vor allem durch stationäre Alten- und Pflegeheime oder durch die Pflege innerhalb der Familie geprägt. Dies wandelt sich in den letzten Jahren, da zum einen immer weniger Angehörige die Unterstützung und Pflege der Senioren übernehmen können, zum anderen einem selbstbestimmten Leben auch im Alter mehr Raum gegeben wird.

Swisttal verfügt über das St. Clara Seniorenzentrum in Heimerzheim. Dieses bietet eine Kombination aus Pflegezentrum mit 64 Plätzen, die zu Pflegewohngruppen zusammengefasst sind und darüber hinaus 42 Wohnungen als „Betreutes Wohnen“. Altengerechte Wohnungen werden derzeit in Heimerzheim am Höhenring (15 Wohneinheiten) und in Odendorf (30 Wohneinheiten) angeboten, jedoch entsprechen die in den 1970er Jahren als „altenfreundliche“ Wohnungen errichteten Einheiten nicht den heutigen Anforderungen.

Im kreisweiten Vergleich wird eine unterdurchschnittliche Ausstattung und weiterer Bedarf in Swisttal gesehen. In Ergänzung zum oben genannten Angebot wurde in Odendorf in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ein Altenpflegezentrum mit 80 stationären Pflegeplätzen, 12 Plätzen einer ambulanten Wohngruppe und 20 Wohnungen für Betreutes Wohnen neu errichtet.

Im Flächennutzungsplan werden die folgenden größeren Einrichtungen der Altenhilfe gekennzeichnet:

- St. Clara Seniorenzentrum, Heimerzheim,
- Seniorenwohnungen Flamersheimer Straße Odendorf,
- das Seniorenzentrum Bonifatius in Odendorf, Bahnhofstraße.

4.3.3 Schulen

In Swisttal ist in jedem der drei größeren Ortsteile eine Grundschule vorhanden. Zusätzlich verfügt die Gemeinde über eine weiterführende Schule im Ortsteil Heimerzheim. Die vorhandenen Schulen werden im Flächennutzungsplan flächig mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt:

- Gemeinschaftsgrundschule „Swistbachschule“ Heimerzheim, Bornheimer Straße
- Gemeinschaftsgrundschule „Schule am Burgweiher“ Buschhoven, Schulstraße
- Gemeinschaftsgrundschule „Schule am Zehnthof“ Odendorf, Am Zehnthof
- „Georg von Boeselager Sekundarschule“ Heimerzheim, Blütenweg

Der Grundschule "Swistbachschule" in Heimerzheim wurde ein Erweiterungsbau samt Mensa hinzugefügt.

An allen drei Grundschulen wurde die offene Ganztagschule (OGS) eingerichtet. Derzeit werden in Odendorf 65 Plätze, in Buschhoven 75 Plätze und in Heimerzheim 60 Plätze angeboten. Zudem wird an allen drei Grundschulen die Betreuungsmöglichkeit 8-14 Uhr angeboten. Die weiterführende Schule "Georg von Boeselager Sekundarschule" ist eine verpflichtende Ganztagschule.

Laut Schulentwicklungsplan wird davon ausgegangen, dass trotz sinkender Kinderzahlen die Grundschulen in ihrer bisherigen Form erhalten bleiben können.

Es werden jedoch momentan keine Planungen hinsichtlich einer räumlichen Erweiterung angestrebt, so dass auch keine neuen Flächen im FNP dargestellt werden.

4.3.4 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Kirchen und religiöse Gemeinschaften haben neben der religiösen auch soziale, kulturelle und z. T. historische Bedeutungen. Die Kirchen und Gemeinde-/Pfarrhäuser der Evangelischen und Katholischen Kirche sind, soweit im Bearbeitungsmaßstab möglich, als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Ansonsten sind diese nur mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Es handelt sich um folgende Einrichtungen:

- Evangelische Kirchengemeinde und Gemeindezentrum Melancthonhaus Buschhoven, Vogtstraße
- Gemeindehaus Freie Evangelische Baptistengemeinde Heimruf Heimerzheim, Höhenring
- Katholische Kirche St. Katharina Buschhoven, Tonusplatz
- Katholische Kirche St. Katharina Dünstekoven, An der Kirche
- Evangelische Kirchengemeinde Swisttal Heimerzheim, Sebastianusweg
- Katholische Kirche St. Kunibert Heimerzheim, Kirchstraße
- Katholische Kirche St. Petrus und Paulus Ludendorf, Pastoratsstraße
- Katholische Kirche St. Georg Miel, Kirchstraße
- Katholische Kirche St. Nikolaus Morenhoven, Swiststraße
- Katholische Kirche St. Petrus und Paulus Odendorf, Am Zehnthof
- Katholische Kirche St. Martinus Ollheim, Breite Straße
- Evangelisches Gemeindezentrum Dietrich-Bonhoeffer-Haus Odendorf, Bendenweg
- Katholische Kirche St. Antonius Straßfeld, Antoniusstraße

4.3.5 Kulturelle Einrichtungen

Auch kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gelten als Gemeinbedarfsflächen und werden im FNP dargestellt. Swisttal verfügt lediglich über eine geringe Anzahl von kulturellen Einrichtungen, die aufgrund ihrer Bedeutung im FNP dargestellt werden. Dennoch gibt es umfassende kulturelle Angebote in der Gemeinde, die jedoch auf bestehende Räumlichkeiten zurückgreifen – dazu zählen z.B. Angebote der Volkshochschule, die auf Schulgebäude oder Gemeindehäuser zurückgreifen, oder Büchereien, die in den Kirchengemeinden angesiedelt sind. Diese Einrichtungen werden nicht gesondert dargestellt.

Swisttal weist zahlreiche Burgen, Schlösser und Gutshöfe auf, die in den einzelnen Ortsteilen liegen sowie in der umgebenden Landschaft. Es handelt sich um die Burgen Heimerzheim, Kriegshoven, Morenhoven, Odendorf, das Schloss Miel und das Gut Müttinghoven. Jedoch sind nicht alle dieser Sehenswürdigkeiten öffentlich zugänglich (z.B. Burg Morenhoven, Kriegshoven und Odendorf).

Hinzu kommen als baukulturelle Sehenswürdigkeiten die historischen Hofanlagen „Dützhöfe“ nördlich von Heimerzheim und das ehemalige Kloster „Gut Capellen“ bei Dünstekoven sowie der „Zehnthof“ in Odendorf.

Die Kreativitätsschule Morenhoven besitzt eine regionale, auch über die Gemeindegrenzen hinausreichende Bedeutung.

Bis auf die Kreativitätsschule sind alle der im FNP dargestellten kulturellen Einrichtungen in unter Denkmalschutz stehenden, bedeutenden Gebäuden untergebracht:

- Burg Heimerzheim (u.a. Veranstaltungen)
- Schloss Miel (u.a. Veranstaltungen)
- Zehnthof Odendorf (u.a. Veranstaltungen, Vorträge etc.)
- Wasserburg Morenhoven (u.a. Ausstellungen)
- Altes Kloster Heimerzheim (u.a. Jugendtreff)
- Kreativitätsschule Morenhoven (Krea) „KuSS - Kultur und Spektakel in Swisttal“ im ehemaligen verkleinerten Schulgebäude Morenhoven

Dorfhäuser

Die Gemeinde Swisttal weist ein reges Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement auf, in den Ortsteilen bestehen aktive Dorfgemeinschaften. In fast jedem Ortsteil existiert zudem ein Dorfhaus bzw. Dorfgemeinschaftshaus, das z.B. für private Veranstaltungen und Treffen von Vereinen den Bürgern der Gemeinde offen steht. In Heimerzheim dient das „Alte Kloster“ diesen Zwecken.

Mit Ausnahme des neuen Dorfhouses in Miel (Verein) ist die Gemeinde für den Betrieb und die Unterhaltung der Gebäude verantwortlich. Dies bedeutet aufgrund der Vielzahl an Dorfhäusern eine hohe Kostenbelastung. Energetische Verbesserungen wurden bereits in Morenhoven und Ollheim durchgeführt und werden zukünftig auch in Odendorf und Ludendorf nötig werden. Zudem sind die Häuser häufig nicht ausreichend ausgelastet.

Entsprechend des derzeitigen Bestands werden die Dorfhäuser in Dünstekoven, Essig, Ludendorf, Miel, Morenhoven, Ollheim und Straßfeld im FNP flächig bzw. mit dem Planzeichen der kulturellen Einrichtung dargestellt.

4.3.6 Sportanlagen

Soweit es sich bei den Sportstätten um Anlagen für Freiluftsport handelt, sind diese im FNP grundsätzlich als Grünfläche mit der entsprechenden Signatur dargestellt.

Als sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen sind im FNP dagegen die durch Gebäude geprägten Anlagen – Sport- und Turnhallen sowie Hallenbäder – als Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt:

- Sporthalle Buschhoven, Dietkirchenstraße
- Lehrschwimmbad der Georg von Boeselager-Schule, Heimerzheim
- Sporthalle der Georg von Boeselager-Schule, Heimerzheim
- Schützenhaus in Heimerzheim, Viehtrift
- Turnhalle Odendorf, Flamersheimer Straße

4.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Bereitstellung und Sicherung eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes ist die Grundvoraussetzung für eine effektive Verknüpfung der Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und Versorgungsfunktionsbereiche. Verkehrsgunst ist ein bedeutender Standortfaktor sowohl für den Wirtschafts- als auch den Wohnstandort Swisttal, besonders im Hinblick auf Pendlerströme. Deshalb ist einerseits die Berücksichtigung der Verkehrsanbindung bei der Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebauflächen und zum anderen die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an veränderte Siedlungsstrukturen und Nachfragen nötig. Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge, d.h. Straßen und Verkehrsflächen sowie Schienenwege dargestellt.

4.4.1 Straßenverkehr

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Hierzu zählen die klassifizierten Straßen sowie andere innerstädtische Straßen mit bedeutender Erschließungsfunktion und ortsteilverbindender Funktion.

Die bedeutendste Verkehrsverbindung auf Gemeindegebiet ist die Autobahn A 61 (verläuft zwischen niederländischer Grenze und Autobahndreieck Hockenheim), die die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung durchquert. Darüber hinaus sind folgende Hauptverkehrsstraßen dargestellt:

- B 56 (Euskirchen – Essig – Ludendorf – Miel – Buschhoven – Bonn)
- B 266 (Euskirchen – Essig – Rheinbach)
- L 11 (Palmersheim – Odendorf)
- L 163 (Weilerswist – Heimerzheim – Dünstekoven – Morenhoven – Flerzheim)
- L 182 (Euskirchen – Heimerzheim – Bornheim)
- L 493 (Rheinbach – Morenhoven – Buschhoven)

Das Netz wird ergänzt durch die Kreisstraßen (K 3, K 9, K 52, K 61, K 67) sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen.

Laut Bundesverkehrswegeplan 2003 ist die Maßnahme B 56n OU Swisttal/Miel („Ortsumgehung Miel“ mit Anschlussstelle A 61; Lfd. Nr. 151) mit vordringlichem Bedarf im Gemeindegebiet vorgesehen⁴⁷. In der Projektanmeldungen für den Bundesverkehrswegeplan 2015 ist die Maßnahme als „zu überprüfen“ eingestellt (s. Kapitel 3.2.4). Zusätzlich ist sie im Regionalplan aufgenommen. Der Vorentwurf der Planungen zur Ortsumgehung Miel von Seiten des Landesbetriebs Straßen.NRW ist abgeschlossen. Nach dem Linienabstimmungsverfahren wird die Variante 3 favorisiert. Sie ist mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmt und wird auf dessen Anraten als Vermerk in den FNP aufgenommen (siehe Kapitel 7.2).

Verwiesen wird darüber hinaus auf die Anbauverbotszone entlang der Autobahn gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz. Danach gelten Bauverbote in einer Zone mit einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen (gemessen vom Fahrbahnrand). Besonderer Genehmigungen bedürfen bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter.

⁴⁷ Die Priorität des Vorhabens hat sich auf Landesebene geändert, aber nicht im Bundesverkehrswegeplan (dort: Vordringlicher Bedarf).

Die Ortsdurchfahrten werden gemäß den „Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen – Ortsdurchfahrtenrichtlinien“ und gemäß dem „Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)“ dargestellt.

Ruhender Verkehr

Zu den Hauptverkehrsflächen gehören auch wichtige Flächen für den ruhenden Verkehr, wie z.B. Parkplätze, Tiefgaragen und Parkhäuser zur Erschließung der Kernbereiche oder in Verbindung mit Gemeinbedarfs-, Erholungs- und Sporteinrichtungen sowie Park-and-Ride-Plätze.

Im FNP Swisttal werden größere Anlagen des ruhenden Verkehrs nur mit dem Planzeichen „Ruhender Verkehr“ dargestellt. Dazu zählen die Anlagen am Bahnhof Odendorf sowie an der Buswendeschleife in Morenhoven.

4.4.2 Bahnanlagen und Anlagen des Nahverkehrs

Die mehrpolige Struktur und die flächenhafte Ausdehnung der Gemeinde bieten keine optimalen Voraussetzungen für den ÖPNV. Zentrale Punkte des Bus- und Bahnverkehrs sind in Swisttal der Busbahnhof in Heimerzheim („Heimerzheim Fronhof“) und der Bahnhof Odendorf.

Über den Bahnhof Odendorf ist Swisttal an das Regionalbahnnetz (Linie S 23) in Richtung Euskirchen / Bad Münstereifel und in Richtung Rheinbach / Meckenheim / Alfter / Bonn angebunden. Die Regionalbahn verkehrt täglich halbstündlich bis spät in die Abendstunden.

Die vorhandenen Bahnanlagen und der neu strukturierte Bahnhof Odendorf werden entsprechend im FNP dargestellt.

4.5 Anlagen und Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Energie und Wasser sowie die schadlose Beseitigung von Abwasser und Abfall ist eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge. Um diese zu sichern und ihre Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu berücksichtigen, werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen und Leitungen dargestellt. Hierzu zählen Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen. Des Weiteren zählen dazu auch die Anlagen für die Entsorgung, wie Einrichtungen zur Ableitung, Verwertung oder Beseitigung von Abwasser, Müll und anderen Abfallstoffen.

4.5.1 Elektrizitätsversorgung

Im Flächennutzungsplan werden Freileitungen des Hoch- und Höchstspannungsnetzes ab 10 kV nach Angaben der Versorgungsträger nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 6.7). Den Leitungen sind Schutzstreifen zugeordnet, die bei der Bebauung zu beachten sind. Gemäß Anhang 4 zum Abstandserlass von 2007 ergeben sich folgende Abstände:

- 380 kV / 50 Hz: 40 m
- 220 kV / 50 Hz: 20 m
- 110 kV / 50 Hz: 10 m
- 110 kV / 16 2/3 Hz: 5 m

Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen müssen im Vorfeld mit den Leitungsträgern abgestimmt werden. Im festgelegten Schutzbereich der Freileitungen ist die Errichtung von Bauwerken nicht zulässig; ebenso sind diese von hochgewachsenen Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Tangieren die verbindliche Bauleitplanung oder sonstige Bauvorhaben den Bereich der Freileitungen, sind diese Tätigkeiten rechtzeitig mit dem Betreiber abzustimmen.

Im Gemeindegebiet verläuft die 110-/220 kV-Leitung Euskirchen-Meckenheim im Bereich Odendorf. Darüber hinaus gibt es 10 kV-, 11 kV- und 20 kV-(Mittelspannungs-)Leitungen, die der lokalen Versorgung dienen. Auch diese sind im Flächennutzungsplan dargestellt, auch die mittlerweile als Erdkabel verlegten Leitungen.

4.5.2 Gasversorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Gas erfolgt durch die Regionalgas Euskirchen GmbH. Die unterirdischen Hauptgasleitungen gehören der Open Grid Europe GmbH (als Rechtsnachfolgerin des früheren Leitungseigentümers E.ON Ruhrgas AG) und der Regionalgas Euskirchen GmbH. Sie werden mit einem Schutzstreifen von insgesamt 8 m nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe Kap. 6.8).

4.5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Swisttal wird durch die Regionalgas Euskirchen GmbH sichergestellt. Im Flächennutzungsplan werden die Wasserfern- und Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 6.9). Ferner dargestellt werden das Wasserwerk Ludendorf, die Wasseraufbereitungsanlage zwischen Heimerzheim und Dünstekoven sowie eine Brunnenanlage westlich von Dünstekoven.

4.5.4 Windenergie/Windkraftanlagen

Für den Themenbereich Windenergie wird ein sachlicher Teilflächennutzungsplan in der Gemeinde Swisttal erarbeitet, welcher zurzeit zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Köln vorliegt. Grund dafür waren veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (u.a. der Windenergieerlass 2011), die eine Neubewertung von Konzentrationszonen notwendig machten. Die Potenzialflächenanalyse für Windkraftanlagen bezog sich auf das gesamte Gemeindegebiet.

4.5.5 Abwasserbeseitigung

Im Flächennutzungsplan werden die im Gemeindegebiet befindlichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um die Kläranlagen Heimerzheim und Miel sowie Pumpwerke und Regenüberlaufbecken. Darüber hinaus werden die Hauptabwasserleitungen nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 6.10).

4.5.6 Abfallbeseitigung | Ablagerung

Die Abfallentsorgung im Rhein-Sieg Kreis erfolgt durch die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Flächen für die Abfallbeseitigung werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung mit dem entsprechenden Planzeichen (Abfall) dargestellt. Es handelt sich in diesem Fall um die Entsorgungsanlage Miel und die Boden- und Bauschuttdeponie westlich von Straßfeld.

4.6 Grünflächen

Grünflächen bilden quantitativ wie auch qualitativ eine Fortsetzung der Freiraum- und Landschaftsstrukturen in den bebauten Bereichen und erfüllen strukturierende, gestalterische, ökologische, kleinklimatische und soziale Funktionen. Vor diesem Hintergrund sind der Bestand und die Entwicklung von Grünflächen im FNP zu sichern. Grünflächen sind wesentliche siedlungsstrukturierende Elemente und dienen überwiegend der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Die großräumigen Freiraumvernetzungen sind im gesamträumlichen Entwicklungsmodell dargestellt.

Aufgrund der ländlichen Struktur Swisttals und der geringen Größe vieler Ortsteile sind Grünflächen in der Gemeinde besonders als Spiel- und Sportflächen, Friedhöfe etc. von Bedeutung, weniger als reiner Freiraum im Siedlungsbereich.

Durch die Darstellung der Grünflächen im Flächennutzungsplan können diese in ihren Funktionen langfristig gesichert werden. Eine Konkretisierung der vorhandenen oder

beabsichtigten Nutzung der Grünfläche über das eigentliche Begrüntsein hinaus erfolgt durch zweckbestimmende, ergänzende Planzeichen. Die vielfältigen nutzungsbedingten Aufgaben der Grünflächen werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB durch unterschiedliche Zweckbestimmungen entsprechend der Planzeichenverordnung ergänzt: Hierzu zählen unter anderem Sport- und Spielplätze, Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhöfe und der Modellflugplatz. Einige Grünflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt, sind aber nicht mit einem Planzeichen näher bestimmt worden und zählen somit zu den Grünflächen ohne Zweckbestimmung.

4.6.1 Parkanlage

Im Westen des Ortsteils Miel wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

4.6.2 Dauerkleingärten

Die Versorgung der Bürger mit Kleingärten steht in engem Zusammenhang mit dem Bedürfnis nach selbstgestalteten Erholungsbereichen und ist insbesondere für Bewohner in verdichteten Siedlungsbereichen von Bedeutung. Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur Swisttals ist die Mehrheit der Wohnhäuser mit einem eigenen Grundstück bzw. Garten ausgestattet, sodass Kleingärten in der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle spielen. Es existiert eine Kleingartenanlage südlich von Heimerzheim, welche als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt wird.

4.6.3 Flächen für Sport, Freizeit und Erholung

Als Grünflächen werden im Flächennutzungsplan ebenso die Flächen für Sport und Freizeit dargestellt, sofern es sich um vorwiegend freiflächenbezogene Nutzungen handelt. Diese ergänzen die vorwiegend gebäudegebundene Ausstattung der Kommune mit Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Sportplätze

Von den Sportflächen werden die Freianlagen (Sportplätze, Tennisplätze, Schießanlagen) als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und mit der entsprechenden Zweckbestimmung bzw. dem Planzeichen „Sportanlage“ gekennzeichnet. Hierzu zählen die eigenständigen größeren Sportanlagen ebenso wie die den Schulen zugeordneten Sportplätze und kleinere Anlagen für Tennis und Schießsport.

Die dargestellten Standorte entsprechen den Empfehlungen des Sportstättenbedarfsplanes (s. Kapitel 3.2.6). Die Sportplätze in Buschhoven, Miel und Morenhoven sind dementsprechend nicht mehr als Sportanlage dargestellt, sondern als Potenzial für

Wohnbaufläche. Im Westen des Ortsteils Buschhoven wird der neue Standort der Sportanlagen als Grünfläche dargestellt.

Für den Schießsport sind die Anlagen in Buschhoven und in Odendorf dargestellt.

Spiel- und Bolzplätze

Die Ausstattung mit Spielflächen und Bolzplätzen im Swisttaler Gemeindegebiet wird als gut beurteilt. Obwohl auch die ländliche Umgebung vielfältige Spielmöglichkeiten bietet, gibt es in jedem Ortsteil mindestens eine Spielfläche.

Die Darstellung der Spiel- bzw. Bolzplätze im Flächennutzungsplan entspricht folgenden Überlegungen:

- Spielplätze, die innerhalb einer größeren Grünfläche liegen, werden entsprechend mit Planzeichen dargestellt.
- Spielflächen an Schulen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen und Kindergärten, die dieser Nutzung untergeordnet sind, werden mit Planzeichen dargestellt.
- Kleinere Spielflächen im Siedlungsbereich, die der lokalen Versorgung dienen, werden mit Planzeichen dargestellt.
- Spielplätze mit besonderer Bedeutung für den Stadtteil/Siedlungsbereich werden als Grünfläche mit Planzeichen dargestellt.
- Bolzplätze werden nicht explizit dargestellt. Sofern sie langfristig gesichert werden sollen, werden sie als Grünfläche mit dem Planzeichen Spielplatz dargestellt. Aus diesem Grund wird die Darstellung des Bolzplatzes in Essig/Ludendorf geändert von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche.

Zur Versorgung der Kinder und Jugendlichen sind insgesamt 28 Spielplätze und 4 Bolzplätze (Buschhoven Am Fienacker, Heimerzheim Viehtrift, Morenhoven Am Herrenhof sowie Essig/Ludendorf Rathausstraße) im Gemeindegebiet dargestellt. Neu dargestellt wird die Spielfläche auf der neu entstehenden Grünfläche in Miel, die im Zuge der dortigen Rahmenplanung auf dem alten Sportplatz realisiert werden soll.

4.6.4 Friedhöfe

Swisttal verfügt über insgesamt acht Friedhöfe – alle Ortsteile bis auf Dünstekoven und Essig weisen einen Friedhof auf – sowie einen alten jüdischen Friedhof und einen Ehrenfriedhof für Tote von Krieg und Gewaltherrschaft.

Die Friedhöfe werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellungen der Friedhöfe werden aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen. In den Darstellungen sind über den Bestand hinweg Erweiterungsflächen bereits enthalten. Folgende Standorte sind dargestellt:

- Friedhof Buschhoven, Wallfahrtsweg
- Erweiterungsfläche Buschhoven, Am Nöel
- Ehrenfriedhof, Heimerzheim
- Friedhof Heimerzheim, Bornheimer Straße
- Jüdischer Friedhof, Dornbuschweg, Heimerzheim
- Friedhof Ludendorf, Ollheimer Straße
- Friedhof Miel, Bonner Straße
- Friedhof Morenhoven, Vivatsgasse
- Friedhof Odendorf, Flamersheimer Straße
- Friedhof Ollheim, Ludendorfer Straße
- Friedhof Straßfeld, Antoniusstraße

4.6.5 Grünflächen ohne Zweckbestimmung

Einige Grünflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt, sind aber nicht mit einem Planzeichen näher bestimmt. Zu diesen Flächen gehören z.B. siedlungsstrukturierende Grünflächen oder solche mit Pufferfunktion zwischen Wohn- und Gewerbegebieten oder entlang von Hauptverkehrsachsen.

4.7 Wasserflächen | Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können die verschiedenen Oberflächengewässer in ihrem Bestand sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses dargestellt werden.

4.7.1 Wasserflächen

Als Wasserflächen gelten oberirdische Still- und Fließgewässer wie z.B. Bäche, Gräben, Seen oder Teiche. Naturnahe Fließgewässer sind für den Naturhaushalt, für Pflanzen und Tiere, aber auch für die Naherholung von großer Bedeutung. Die Gewässerrandstreifen sind vor allem für die Biotopvernetzung relevant und sind daher von der Bebauung sowie anderen intensiven Nutzungen frei zu halten. Gemäß der Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen kann die Gewässerbreite als Orientierungswert für den Schutzstreifen dienen; er sollte jedoch nicht 5 Meter unterschreiten. Dieser Gewässerschutzstreifen wird auf Grund der Maßstäblichkeit im FNP nicht dargestellt.

Die Gemeinde Swisttal ist geprägt durch ihre Fließgewässer, an erster Stelle der namensgebende Swistbach (oder „Swist“) mit insgesamt ca. 44 km Lauflänge. Er durchfließt das Gemeindegebiet in Süd-Nord-Richtung. Weiterhin befinden sich mehrere Zuflüsse zum Swistbach auf Gemeindegebiet: der Buschbach bei Buschhoven, der

Orbach bei Essig und Odendorf bzw. im weiteren Verlauf als Jungbach bei Ludendorf, Essig und Miel, der Eulenbach bei Morenhoven und der Schießbach bei Ollheim. Außerdem existieren mehrere wasserführende Gräben im Gemeindegebiet. Die Bäche und Gräben sind im FNP dargestellt.

Zusätzlich sind größere stehende Gewässer im FNP dargestellt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die historisch entstandenen Gewässer um die Burgen und Schlösser, die durch Kiesabbau in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Gewässer (z.B. Dünstekoven) sowie kleine Teiche auf dem Golfplatz Miel und die alten Teichanlagen am Gut Capellen.

4.7.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gebiete, die dem Schutz der Gewässer dienen und die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erlassen wurden (wie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete nach wasserrechtlichen Fachgesetzen), werden aus diesem Grund nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen bzw. vermerkt (s. Kapitel 6.3).

Regenüberlaufbecken werden als Anlage der Abwasserbeseitigung dargestellt (s. Kapitel 4.5.5).

4.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB können Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen dargestellt werden. Darunter werden planerische Maßnahmen gefasst, die eine Veränderung der Erdoberfläche verursachen und die im Hinblick auf Erschließung, naturräumliche Einbindung oder angrenzende Nutzungen von städtebaulicher Relevanz sind. Im Unterschied zu einer Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB verdeutlicht die Gemeinde mit dieser Darstellung ihren planerischen Willen und ermöglicht eine räumliche Steuerung von Abbauvorhaben.

Fast das gesamte Gebiet Swisttals weist im Untergrund Sand- und Kiesvorkommen auf. Drei Bereiche im Gemeindegebiet (Buschhoven, Dünstekoven und Straßfeld) sind in ihrer Umgebung von Abgrabungen geprägt, da große Teile von Abgrabungsflächen auf Nachbargemeindegebiet (Alfter, Rheinbach, Weilerswist) liegen und die Grenzen der Gemeinde Swisttal tangieren.

Im Regionalplan sind Bereiche für die Sicherung und den Abbau nichtenergetischer Rohstoffe (BSAB) dargestellt; die Darstellung erfolgt in den zwei Kategorien „Mittelfris-

tige Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ sowie „Reservegebiete zur langfristigen Sicherung“. Im Regionalplan sind für Swisttal als BSAB dargestellt „Swisttal-Straßfeld“ an der Trierer Straße westlich Straßfelds und „Swisttal-Straßfeld NE“ an der Trierer Straße östlich Straßfelds sowie das Reservegebiet „Straßfeld-Ost“ an der A 61 zwischen Straßfeld und Ollheim. Zudem sind zwei kleinere Flächen, nördlich von Straßfeld und östlich von Morenhoven derzeit in Betrieb.⁴⁸ Der sachliche Teilabschnitt „Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/Ville“ des Regionalplans im Regierungsbezirk Köln stellt angrenzend an die südliche Gemeindegrenze Swisttals im Bereich Buschhoven zwei weitere Flächen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze dar (siehe Kapitel 3.1.2 Regionalplanung).

Die Gemeinde Swisttal hat durch das 11. FNP-Änderungsverfahren im Jahr 2003 Konzentrationszonen für Abgrabungen im alten Flächennutzungsplan dargestellt. Ziel war es, Konzentrationsbereiche so zu sichern, dass damit ein Ausschluss von Abgrabungen außerhalb dieser Bereiche gegeben ist. Die Darstellungen gehen davon aus, dass nur neue Abgrabungsflächen dort vorgesehen werden, wo sie keine neuen Konflikte mit Siedlungsbereichen auf Gemeindegebiet hervorrufen.⁴⁹

Da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2003 deutlich verändert haben, ist das gesamte Gemeindegebiet im Hinblick auf Konzentrationsbereiche für Abgrabungen neu zu untersuchen. Diese Untersuchung soll im Rahmen eines sachlichen Teilflächennutzungsplans erfolgen, welcher Konzentrationszonen für Abgrabungsflächen darstellen soll. Folgedessen wird im neu aufgestellten allgemeinen FNP auf Darstellungen von Abgrabungsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB – mit oder ohne Konzentrationswirkung nach § 35 Abs. 3 BauGB – gänzlich verzichtet. Diese Darstellungen sollen Regelungsgegenstand des sachlichen Teilflächennutzungsplans werden. Bereits planfestgestellte Abgrabungen (nach Bergrecht oder WHG), deren Rekultivierung noch nicht abgeschlossen ist, werden in dem allgemeinen FNP gem. § 5 (4) BauGB als Umrandung nachrichtlich übernommen (s. Kapitel 4.10). Als Flächendarstellung erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, ergänzt mit dem Planzeichen. „RK“ (zu rekultivierende Fläche).

Die Fläche in Dünstekoven ist bereits abgegraben und als Naturschutzgebiet renaturiert. Eine Darstellung als ehemalige Abgrabungsfläche ist nicht vorgesehen.

⁴⁸ Bezirksregierung Köln 2006; Umweltbericht: 54 ff.

⁴⁹ Vgl. 11. Änderung (von 2003) des alten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal (von 1994)

4.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen im Außenbereich werden, sofern sie keiner anderweitigen Nutzungsbestimmung unterliegen, im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald dargestellt. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

4.9.1 Flächen für die Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan wird der Freiraum, sofern er nicht als Wald oder Grünfläche zweckbestimmt ist und sich potenziell für eine solche Nutzung eignet, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach § 201 BauGB sind dies insbesondere Flächen für den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, den Garten-, Wein- und Obstbau sowie Imkerei und Binnenfischerei. Eine differenzierte Darstellung nach diesen Bewirtschaftungsformen erfolgt für den FNP Swisttal nicht. Zusätzlich kann durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft eine Steuerung von Bebauung im Außenbereich erfolgen.

In Swisttal ist das gesamte Gemeindegebiet deutlich durch Flächen für die Landwirtschaft geprägt, besonders jedoch der zentrale und der westliche Bereich. Insgesamt werden Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von etwa 4.300 ha dargestellt.

4.9.2 Flächen für Wald

Im Flächennutzungsplan wird der Freiraum, sofern er nicht landwirtschaftlich genutzt oder als Grünfläche zweckbestimmt ist, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB als Fläche für Wald dargestellt. Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (§ 2 I BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Fläche einschließlich kahlgeschlagener oder verlichteter Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Der Wald erfüllt eine Vielzahl von Schutzfunktionen, wie z.B. die Wasserspeicherung, den Erosionsschutz der Böden und den Erhalt von Lebensräumen. Er trägt darüber hinaus zur Klimastabilisierung bei und dient dem Schallschutz sowie der Luftreinhaltung. Neben seiner Holzproduktionsfunktion (nachwachsender Rohstoff) übernimmt er zudem eine wichtige Erholungsfunktion.

Die großen zusammenhängenden Waldflächen im Swisttaler Nord-Osten (Kottenforst und Wald-Ville) stehen zudem als Natura-2000-Gebiete unter besonderem Schutz (s. Kapitel 6.2). Verstreut finden sich daneben kleinere Waldflächen, u.a. im Bereich der historischen Burganlagen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Nach § 1a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG besteht die gesetzliche Verpflichtung, im Rahmen der Bauleitplanung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu vermindern oder auszugleichen. Für die Gemeinde Swisttal wurden deshalb Bereiche definiert, die für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollten.

Die Gemeinde Swisttal verfügt über ein Ökokataster, das Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft enthält. Dadurch können Kompensationsflächen vorsorglich und langfristig gesichert werden (s. Kapitel 3.2.3).

Flächen aus dem Ökokataster werden nicht dargestellt.

Ökologische Ausgleichsflächen sind im Hinblick auf die Ausweisung von Konzentrationszonen für Abgrabung (s. Kapitel 4.8) separat dazu ausgewiesen worden. Es handelt sich dabei um Bereiche für Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung und Vernetzung verbliebener Lebensräume in der offenen Feldflur (Vernetzungskorridore).⁵⁰ Sie sind im neuen Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend der im Plan vermerkten Nummern liegen in den Vernetzungskorridoren folgende ökologische Erfordernisse vor:

Bereich	Ökologische Erfordernisse
1	Landschaftliche Einbindung und Rekultivierung bzw. Herrichtung der Kiesgrube, Vernetzung zum Bruchgraben nördlich Straßfeld
2	Optimierung und Vernetzung der Maare in der Feldflur untereinander und zu den Flächen der ehemaligen Landebahn
3	Vernetzung der Flächen der ehemaligen Landebahn zum Bruchgraben und zum Schießbach
4	Vernetzung der Waldinsel um Gut Capellen zur Swistniederung, zur aufgelassenen Kiesgrube Dünstekoven, zum Kottenforst sowie zu den Strukturen um Gut Hohn
5	Vernetzung des Wehrbusches z.T. über vorhandene wegebegleitende Gehölze mit den Biotopstrukturen am Swistsprung (Wäldchen, ehemalige Kiesgrube) sowie dem geplanten Retentionsraum der Swist südlich der B 56

⁵⁰ Vgl. 11. Änderung des alten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal

Bereich	Ökologische Erfordernisse
6	Vernetzung des Wehrbusches südwestlich Buschhoven mit dem Kottenforst, Erhaltung der offenen Feldflur
7	Vernetzung des Waldes südlich Miel („Der Forst“) entlang des Golfplatzes über die Gehölze am Jungbach zu den Obstwiesen nördlich Ludendorf. Vom Ortsrand Ludendorf entlang von Wirtschaftswegen unter Vernetzung vorhandener Feldgehölze zu den Gehölzen am Schießbach.
8	Vernetzung der Strukturen an der Bahnlinie Bonn-Euskirchen entlang des Grabens „Die Wässers“ zu den Gehölzen am Ohrbach

Es ergibt sich daraus eine Gesamtfläche für Kompensationsmaßnahmen von ca. 17,5 ha. Des Weiteren werden bereits planfestgestellte Abgrabungen (nach Bergrecht oder WHG), deren Rekultivierung noch nicht abgeschlossen ist, gem. § 5 (4) BauGB als Umrandung nachrichtlich übernommen (s. Kapitel 4.8). Als Flächendarstellung erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, ergänzt mit dem Planzeichen „RK“ (zu rekultivierende Fläche).

5 Kennzeichnungen

Im Flächennutzungsplan sollen durch Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB Hinweise auf Gefährdungen oder Nutzungseinschränkungen gegeben werden. Dies betrifft im Besonderen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; Flächen, unter denen der Bergbau umgeht sowie Altlastenflächen.

5.1 Bewegungsaktive tektonische Störung „Swist-Sprung“

Zwischen Heimerzheim im Norden und Buschhoven im Süd-Osten wird das Gemeindegebiet von der bewegungsaktiven tektonischen Störung „Swist-Sprung“ gekreuzt. In deren Verlauf treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Die Störungsbereiche sind zukünftig von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Der „Swist-Sprung“ wird dargestellt als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

5.2 Erdbebengefährdung

Vom Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW wird im Bereich des FNP Swisttals auf die Notwendigkeit der Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 (bzw. die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIW EN 1998)) verwiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Buschhoven: 1/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Essig: 2/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Heimerzheim 2/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Ludendorf 2/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Miel 1/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Morenhoven 1/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Odendorf 1/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Ollheim 2/T
- Gemeinde Swisttal, Gemarkung Straßfeld 2/T

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5.3 Bergbau

Das Gemeindegebiet liegt über mehreren auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern. Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Köln. Durch den Braunkohlebergbau kommt es zu Grundwasserabsenkungen, welche durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch kann es zu Bodenbewegungen kommen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die Bergbaugebiete werden im FNP nicht gekennzeichnet. Eine Darstellung der bergbaulichen Verhältnisse, insbesondere zur Standfestigkeit der Oberfläche soll im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

5.4 Altlasten I Altlastverdachts- und Hinweisflächen ⁵¹

Altlastentechnische Begriffsbestimmungen werden nach § 2 BBodSchG festgelegt. Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen können z.T. erhebliche Restriktionen für die Nutzung von Flächen bedeuten. Diese sind deshalb bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen und derartige Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, müssen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

⁵¹ vgl. Umweltbericht: 60

Das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises führt ein Altlasten- und Hinweisflächenkataster. Entsprechende Flächen sind auch für das Stadtgebiet Swisttal erfasst und dargestellt.

Bei konkreten Planungs- oder Bauvorhaben, die im Altlastenkataster verzeichnete Flächen berühren, sind beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises detaillierte Informationen über die Art der Kontamination, das Gefährdungspotential sowie mögliche Einschränkungen bei der Nutzung einzuholen. Laut einer eingehenden Prüfung durch das Fachamt des Rhein-Sieg-Kreises (als Untere Bodenschutzbehörde) sind für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen keine erheblichen Bodenbelastungen zu vermuten.

Für die Gemeinde Swisttal sind 42 Flächen bei der Unteren Bodenschutzbehörde vermerkt. Sie teilen sich auf in 22 Altablagerungsflächen, 19 Altstandorte und einen Betriebsstandort mit Schadensfall. Im FNP sind diese Altlastenflächen in Swisttal gemäß dem Kataster als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Flächen beinhalten darüber hinaus auch Flächen, die aufgrund des heutigen Informationsstandes nicht eindeutig bewertet werden können. Die Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt, um diese einerseits im Rahmen der Bauleitplanung zu dokumentieren und um andererseits allen Beteiligten die Möglichkeit zu geben, ergänzende oder richtigstellende Angaben zu machen, die dann u.U. für die weitere Bauleitplanung relevante Rückschlüsse ermöglichen.

Die Unterscheidung der Flächen und Altablagerungen und Altstandorte sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Bei den Altstandorten fallen besonders drei große Flächen ins Auge (ehemaliger Feldflugplatz nördlich von Ollheim, ehemaliger Feld- und Gefechtsflugplatz mit Öl- und Treibstofflager Dünstekoven und ehemaliger Flakübungsplatz der Luftwaffe Buschhoven). Mehrere Flächen der Kategorie Altablagerungen finden sich entlang der Swist, hierbei handelt es sich oftmals um Ablagerungen von Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub, Sperrmüll und teilweise Straßenaufbruch, Schwarzdecke und Klärschlamm.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Als Nachrichtliche Übernahmen sind nach § 5 Abs. 4 BauGB im Flächennutzungsplan Darstellungen und sonstige Nutzungsregelungen enthalten, die auf anderen rechtlichen Festsetzungen beruhen, wie dem Denkmalschutz oder Naturschutz. Vermerkt werden dagegen in Planung befindliche Angaben.

6.1 Denkmalschutz

6.1.1 Baudenkmäler

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

Die Denkmalliste der Gemeinde Swisttal umfasst zurzeit 159 unter Schutz gestellte Baudenkmale. Es handelt sich hierbei in der Hauptsache um Einzelobjekte, z.B. Fachwerkhäuser, Kirchen und Kapellen, Pfarrhäuser, Wegekreuze etc., aber auch um Hofanlagen und Burgen.

Im Flächennutzungsplan werden aus Gründen der Plandarstellung nicht alle denkmalgeschützten Objekte übernommen. Lediglich die bedeutenden Baudenkmäler im Gemeindegebiet werden dargestellt; es handelt sich dabei um:

- Burg Heimerzheim, Heimerzheim
- Kath. Pfarrkirche „St. Kunibert“, Heimerzheim
- Jüdischer Friedhof, Heimerzheim
- Burg Kriegshoven, Heimerzheim
- Hofanlage Unterer Dützhof, Heimerzheim
- Hofanlage Oberer Dützhof, Heimerzheim
- Hofanlage Hubertushof, Dünstekoven (Waldstraße 11)
- Schillingskapellen, Dünstekoven
- Evan. Kirche „St. Katharina“, Buschhoven
- Friedhof Buschhoven, Buschhoven (Wallfahrtsweg/Schulstraße)
- Friedhof Miel, Miel
- Schloss Miel, Miel

- Burg Morenhoven, Morenhoven
- Alte Mühle (Burg Morenhoven), Morenhoven
- Kath. Pfarrkirche „St. Nikolaus“, Morenhoven
- Hofanlage Herrenhof, Morenhoven (Hauptstraße 174)
- Haus Müttinghoven, Morenhoven-Müttinghoven
- Kloster Maria Stern, Essig
- Pfarrkirche „St. Petrus und Paulus“, Ludendorf
- Pfarrkirche St. Georg, Miel
- Kath. Pfarrkirche „St. Peter und Paul“, Odendorf
- Burg Odendorf, Odendorf
- Alte Kirche „St. Peter und Paul“, Odendorf
- Zehnthaus, Odendorf
- Alte Vikarie, Odendorf
- Friedhof Ollheim, Ollheim
- Kath. Pfarrkirche „St. Martin“, Ollheim
- Gut Vershoven, Ollheim
- Marienkapelle, Ollheim-Mömerzheim
- Kath. Pfarrkirche „St. Antonius“, Straßfeld

Die zuvor genannten Baudenkmäler werden nachrichtlich in die Plandarstellung des FNP mit Planzeichen übernommen. Zudem findet sich im Anhang eine Gesamtaufzählung aller Baudenkmäler (siehe Anhang II). Für eine genaue Aufzählung wird außerdem auf die Denkmalliste der Gemeinde verwiesen. Sie wird laufend nachgeführt, über den aktuellen Stand der Denkmalerfassung und die Spezifika der einzelnen Baudenkmale informiert die Gemeinde Swisttal als Untere Denkmalbehörde.

6.1.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Als Bodendenkmäler gelten Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Verfärbungen oder Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind.

Im Gemeindegebiet befinden sich 13 Bodendenkmäler. Zu ihnen gehören unter anderem Burganlagen, Motten (Erdhügel von Burganlagen) und Wallanlagen. Über den aktuellen Stand der Denkmalerfassung und die Spezifika der einzelnen Bodendenkmale informiert die Gemeinde Swisttal als Untere Denkmalbehörde.

Zusätzlich zu den bereits im alten Flächennutzungsplan vermerkten Bodendenkmälern wird die römische Wasserleitung nördlich von Buschhoven aufgenommen. Die als Rö-

merkanal bekannte oberirdische Anlage wird derzeit freigelegt und neu gestaltet. Im Zuge des neu konzipierten Römerkanal-Wanderweges zwischen Nettersheim und Köln wird die Wasserleitung begehbar und erlebbar gemacht; der Wanderweg wird ab Sommer 2012 auch über Swisttaler Gemeindegebiet verlaufen.

Die Bodendenkmäler sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen „D“ nachrichtlich übernommen:

- "Eiserner Mann", Buschhoven
- Römische Wasserleitung, Buschhoven
- Motte, Dünstekoven
- Historischer Swistübergang bei Lützermiel, Miel
- Mittelalterlicher Einzelhof, Miel
- Niedermotte Gut Hohn, Miel
- Grabenanlage Spießenhof, Miel
- Römische Wasserleitung, Miel
- Wasserburanlage "Fließenhof", Miel
- Wallanlage, Miel
- Zweiteilige Wasserburanlage, Miel
- Dammanlage Am Bischofsweiher, Morenhoven
- Eisenzeitlicher Siedlungsplatz, Straßfeld, Neukircher Weg

Neben den geprüften und aufgeführten Bodendenkmälern befinden sich im Gemeindegebiet aufgrund historischer Besiedelung zahlreiche archäologische Funde bzw. Hinweise auf Bodendenkmäler. Da diese Funde jedoch noch nicht überprüft bzw. auf ihre Bedeutung sowie ihre räumliche Ausdehnung hin untersucht worden sind, können sie erst in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden; ggf. sind einzelfallbezogene Prüfungen erforderlich. Zudem sind fundleere Räume nicht gleichzusetzen mit fundfreien Bereichen. Im Plangebiet sind derzeit 13 ortsfeste Bodendenkmäler erfasst und geprüft. Die erhaltungswürdigen Bodendenkmäler unterliegen einer Sicherungsnotwendigkeit, d.h. deren dauerhafter Erhalt liegt im öffentlichen Interesse. Weitere Prüfungen erfolgen im nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Bebauungsplanung.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen die nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiete nachrichtlich in den FNP übernommen werden. In Nordrhein-Westfalen stellt die Untere Landschaftsbehörde als zuständige Fachbehörde für den Naturschutz und die Landschaftspflege den Landschaftsplan als rechtsverbindlichen und eigenständigen Plan auf. Folgende Festsetzungen des Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ werden nachrichtlich in den FNP übernommen:

- Naturschutzgebiete,
- Landschaftsschutzgebiete.

Zusätzlich werden die gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützten FFH- und Vogelschutzgebiete in der Begründung angeführt und im FNP nachrichtlich übernommen.

Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und basieren auf der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie von 1992 und der Vogelschutz-Richtlinie von 1979. Die europäische Schutzkategorie hat die Aufgabe, ein europaweites zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten (NATURA 2000) sicherzustellen. Vorrangiges Ziel ist es, die in Europa vorhandene biologische Vielfalt zu erhalten und zu fördern. Für die Auswahl der Gebiete maßgebend ist das Vorkommen bestimmter Lebensräume und ausgewählter Tier- und Pflanzenarten.

Das Gemeindegebiet von Swisttal verfügt über zwei Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Waldville“ DE-5207-301 (großflächiges zusammenhängendes Waldgebiet, naturnahe Laubwälder, Reste historischer Waldnutzungsformen, Stillgewässer)
- Vogelschutzgebiet „Kottenforst und Waldville“ DE-5308-401 (Waldgebiet mit bedeutenden Stieleichen-, Hainbuchenwald- und Buchenwaldanteilen)

Beide Gebiete überlagern sich und nehmen zusammen eine Fläche von etwa 750 ha ein, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 12 %.

Landschaftsschutzgebiete

LSG dienen der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Erholungseignung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber vielfältigen Nutzungsansprüchen an Natur und Landschaft. Die Landschaftsschutzgebiete (LSG) in Swisttal konzentrieren sich überwiegend entlang der Fließgewässer und deren Umgebung. Im Gemeindebereich finden sich folgende LSG mit einer Gesamtgröße von 1.477ha (24 % der Gemeindefläche):

- Swistbach / Rheinbach Lössplatte (2.2-3)
- Gewässersystem Swistbach (2.2-4)
- Swistsprung / Waldville / Kottenforst (2.2-5)

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) werden insbesondere aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen sowie wegen

der Seltenheit, besonderen Eigenart oder Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils festgesetzt.

In Swisttal sind 10 NSG mit ca. 950 ha Fläche festgesetzt, hierzu zählen beispielsweise Teichanlagen und Kiesgruben sowie Waldbereiche.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Nach § 23 LG werden Teile von Natur und Landschaft als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz beispielsweise „zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich ist“.

Für Swisttal sind insgesamt 32 Bereiche sowie 403 Einzelbäume und Alleen als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Einzelbäume wie eine Winterlinde südlich von Heimerzheim oder um lineare Strukturen wie strukturreiche Gräben der Bördelandschaft sowie um flächige Bereiche wie ein Stillgewässer im Wehrbusch, die Parkanlage von Burg Morenhoven oder Maare östlich von Straßfeld. Zu finden sind die geschützten Landschaftsbestandteile im gesamten Gemeindegebiet. Sie werden aufgrund der Maßstäblichkeit jedoch nicht in den FNP übernommen.

Naturdenkmale

Unter Naturdenkmalen versteht das Landschaftsgesetz (§ 22 LG) „Einzelschöpfungen der Natur oder einer Fläche bis 5 ha“ die aufgrund ihrer „wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Bedeutung“ oder wegen ihrer „Seltenheit, Eigenart oder Schönheit“ besonderen Schutz erfordern. Im Landschaftsplan sind für den Bereich von Swisttal lediglich zwei Naturdenkmale benannt - zwei Stieleichen östlich von Heimerzheim und eine Stieleiche östlich von Dünstekoven. Aufgrund der Maßstäblichkeit werden die Naturdenkmale nicht in den FNP übernommen.

6.3 Überschwemmungsgebiete

Gebiete, die dem Schutz der Gewässer dienen und die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erlassen wurden, werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt.

Durch die deutliche Zunahme von Hochwasserereignissen hat der vorbeugende Hochwasserschutz eine stärkere Bedeutung erlangt. Regelungen zum Hochwasserschutz trifft u.a. das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches im Jahr 2009 novelliert wurde. Im Rahmen dieser Novellierung wurden die Anforderungen des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutze (Hochwasserschutzgesetz) aus

dem Jahr 2005 komplett in das neue WHG übernommen, gleichzeitig wurden auch die Forderungen der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement "HWRMRL" in das neue Gesetzeswerk integriert. Die Regelungen auf Grundlage des Wassergesetzes des Landes NRW (LWG) hinsichtlich des Hochwasserschutzes bedürfen noch der Anpassung. Der gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserschutz im Rahmen des Wasserhaushaltsgesetzes besagen, „an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.“ (§ 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG)

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Aufgrund der verschiedenen Bäche, die im Gemeindegebiet von Swisttal vorkommen und insbesondere der Lage einiger Ortsteile im direkten Bezug zu Gewässern, ist grundsätzlich mit einer Überschwemmungsgefährdung in einigen Teilen zu rechnen. Gesetzlich festgesetzt sind Überschwemmungsgebiete entlang des Swistbaches, des Steinbaches und des Schießbaches (entsprechend einem 100-jährlichen Hochwasser HQ100). Das Überschwemmungsgebiet des Eulenbaches ist bislang vorläufig gesichert und soll demnächst festgesetzt werden. Entsprechend den Vorgaben des WHG erfolgt im Flächennutzungsplan ein Vermerk hinsichtlich der vorläufig gesicherten Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes des Eulenbachs (siehe Kap. 7.3).

6.4 Bereiche nach Störfallverordnung

Die Störfall-Kommission und der Technische Ausschuss für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“) haben im November 2010 den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betrieben nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“⁵² überarbeitet und verabschiedet. Auf dieser Grundlage soll mit planerischen Mitteln sichergestellt werden, dass „unverträgliche Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden.“

⁵² Störfallverordnung – Richtlinie des Rates 96/82/EG / Seveso-II-Richtlinie

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – wie z.B. der Bauleitplanung – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzwürdigen Gebieten zählen insbesondere öffentlich genutzte Bereiche und Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und in Hinblick auf den Naturschutz wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

Nach heutigem Kenntnisstand gibt es im Gemeindegebiet Swisttal keine Betriebe bzw. Anlagen, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden und eine entsprechende Abstandsempfehlung gegenüber schutzbedürftigen Gebieten nach dem oben genannten Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit auslösen würden. Ebenso befinden sich in den Randlagen der Nachbargemeinden keine dieser Anlagen bzw. Betriebsbereiche, die in der vorliegenden Flächennutzungsplanung durch Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu berücksichtigen wären.

6.5 Richtfunkstrecken

Die für den Sendebetrieb vorgesehenen Richtfunktrassen und Sendeanlagen der Bundespolizei werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Hierzu zählen die Richtfunkturanlage südöstlich von Straßfeld sowie die Richtfunkstrecke ausgehend von der Richtfunkanlage nach Heimerzheim mit 100 m Schutzstreifen beidseits dieser Strecke. Gleiches gilt für die Richtfunkstrecke Funkfeld Nr. 34, die ebenfalls mit 100 m Schutzstreifen beidseits dieser Strecke im FNP nachrichtlich übernommen wird. Eine Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt im Einzelfall auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, soweit dies erforderlich ist.

Auf eine Darstellung der Richtfunkstrecken der Mobilfunkanbieter wird aufgrund der dynamischen Entwicklung in diesem Sektor verzichtet. Da der Flächennutzungsplan ein Planungsinstrument mit langer Laufzeit ist, kann die Vielzahl der Änderungen nicht kontinuierlich nachgeführt werden und der Plan wäre, hinsichtlich der Richtfunkstrecken der Mobilfunkanbieter, schnell überholt.

6.6 Ölleitung

Im Gemeindegebiet verlaufen parallel zur Autobahn eine unterirdische Mineralöl-Produktenfernleitung mit Fernwirkkabel und Leitungszubehör sowie ein Lichtwellenleiterbündel der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (RMR). Diese wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und als RMR-Ölpipeline gekennzeichnet. Die Leitungen werden in einem 10 m breiten Schutzstreifen betrieben, in

dem es untersagt ist, Bäume und tief-wurzelnde Sträucher zu pflanzen. Die entsprechenden Leitungsrechte werden durch den FNP nicht geschmälert. Der Schutzstreifen von 10 m Breite kann aufgrund des Maßstabs nicht im FNP dargestellt werden; es erfolgt jedoch ein Hinweis darauf in der Begründung.

6.7 Elektrizitätsleitungen

Die im Gemeindegebiet verlaufende 110-/220 kV-Leitung Euskirchen-Meckenheim im Bereich Odendorf sowie die 10 kV-, 11 kV- und 20 kV-(Mittelspannungs-)Leitungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies bezieht sich auch auf die mittlerweile als Erdkabel verlegten Leitungen (siehe Kapitel 4.5.1).

6.8 Hauptgasleitungen

Die unterirdischen Hauptgasleitungen der Open Grid Europe GmbH (als Rechtsnachfolgerin des früheren Leitungseigentümers E.ON Ruhrgas AG) und der Regionalgas Euskirchen GmbH werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe Kapitel 4.5.2).

6.9 Wasserfern- und Hauptversorgungsleitungen

Im Flächennutzungsplan werden die Wasserfern- und Hauptversorgungsleitungen nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 4.5.3).

6.10 Hauptabwasserleitungen

Die Hauptabwasserleitungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe Kap. 4.5.5).

7 Vermerke

7.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete dienen nach § 51 WHG dem Schutz von Gewässern im Interesse der Wasserversorgung, der Anreicherung des Grundwassers oder dem Verhindern schädlicher Einträge in Gewässer.

Ein Wasserschutzgebiet gliedert sich in der Regel in folgende Schutzzonen:

- **Fassungsbereich (Zone I):**
In diesem engsten Bereich um die Wassergewinnungsanlage und in ihrer unmittelbaren Umgebung muss jegliche Verunreinigung unterbleiben. Eine Flächennutzung, gleich welcher Art, ist daher nicht zugelassen.
- **Engere Schutzzone (Zone II):**
Sie wird in der Regel so festgelegt, dass die Fließzeit des Grundwassers vom äußersten Rand der Schutzzone bis zur Fassung mindestens 50 Tage beträgt. In dieser Zeit können Keime absterben und seuchenhygienische Gefahren durch Krankheitserreger vermieden werden.
- **Weitere Schutzzone (Zone III):**
Sie wird, wenn möglich, bis zur Grenze des Einzugsgebietes der Fassung ausgedehnt und erfasst damit das gesamte der Fassung zufließende Grundwasser. Die Schutzbestimmungen sollen vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern, denn diese wirken sehr langfristig. Hier unterscheidet man in III A (bis 2 km von der Zone I) und III B (über 2 km hinaus von der Zone I).

Im Gemeindegebiet sind mehrere Trinkwasserschutzgebiete geplant, jedoch bislang noch nicht rechtskräftig. Hierbei handelt es sich um folgende Gebiete:

- Erftstadt-Dirmerzheim 5106-03 – Zone III B
- Heimerzheim 5306-05 – Zone I und Zone III B
- Ludendorf 5306-06 – Zone I, Zone III A und B

Sie werden ringförmig (Zone I) sowie in ihrer gesamten Ausdehnung (Zone III) in Planwerk abgebildet.

7.2 Ortsumgehung Miehl B 56n/Anschlussstelle A 61

Die geplante Ortsumgehung Miehl (B 56n) mit Anschlussstelle A 61 wird als Vermerk in den Flächennutzungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 4.4.1).

7.3 Überschwemmungsgebiet Eulenbach

Entsprechend den Vorgaben des WHG erfolgt im Flächennutzungsplan ein Vermerk hinsichtlich der vorläufig gesicherten Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes des Eulenbachs (siehe Kap. 6.3).

8 Bilanzierung

Bilanzierung der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan (nach BauNVO)

Dargestellte Flächennutzung	Größe in Hektar	
Wohnbauflächen insgesamt	398,9	
Gemischte Bauflächen insgesamt	76,8	
Summe Wohnbau- und Gemischte Bauflächen		475,7
Davon Neuausweisungen gegenüber FNP alt		11,8
Rücknahmen aus dem FNP alt		6,8
Gewerbliche Bauflächen	50,0	
Davon Neuausweisungen gegenüber FNP alt		6,8
Rücknahmen aus dem FNP alt		2,3
Sonderbauflächen	68,0	
Flächen für den Gemeinbedarf	19,2	
Flächen für den überörtlichen Verkehr (Straße und Schiene)	113,7	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	32,6	
Grünflächen	110,4	
Wasserflächen (ohne Fließgewässer)	6,9	
Flächen für die Landwirtschaft	4.273,4	
Flächen für Wald	1.072,0	
Fläche des Gemeindegebietes Swisttal ⁵³	6.222	

⁵³ Stichtag 31.12.2013, Quelle: IT.NRW

9 Literatur und Quellen

Bezirksregierung Köln 2006: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg. Köln.

Bezirksregierung Köln 2012: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Sachlicher Teilabschnitt Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/Ville, Städte Bornheim und Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Weilerswist. Bekannt gemachter Plan. Köln 2012.

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2014: Übersicht über die laufenden und die für den Bundesverkehrswegeplan vorgeschlagenen Vorhaben der Bundesfernstraßen. Aktualisierte Fassung mit Stand 05.09.2014.

CIMA Beratung + Management GmbH 2009: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal. Köln.

Dr.-Ing. Fischer Consult 2011: Sportstättenbedarfsplan der Gemeinde Swisttal. Rheinbach.

Empirica 2006: Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis. Köln.

Gemeinde Swisttal: Gemeindeentwicklungskonzept 2010.

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH 2006: Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Voreifel-Ville. Gemeinde Alfter, Stadt Bornheim, Stadt Meckenheim, Stadt Rheinbach, Gemeinde Swisttal, Gemeinde Wachtberg. Koblenz.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 2013: Datenangebot der Landesdatenbank NRW.

Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) Dresden 2008: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. Anhang. Dresden.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL) 1995: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

Staatskanzlei des Landes NRW 2013: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Entwurf vom 25.06.2013. Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen. Landesplanungsbehörde 2013.

Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Natur- und Landschaftsschutz 2005: Landschaftsplan Nr.4
Rheinbach, Meckenheim, Swisttal. Siegburg.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2008: Fortschreibung des Schulentwicklungs-
plans für die Gemeinde Swisttal. Vorentwurf. Köln.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa NRW) 2005: Wohnungs-
marktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Wohnungsmärkte in NRW regional
analysiert - Wfa-Befragungsergebnisse 2005. Düsseldorf.

Dortmund, den 27.01.2016



Thomas Scholle

plan-lokal GbR, Bovermannstraße 8, 44141 Dortmund

anerkannt:

Swisttal, den 27.01.2016

gez. Kalkbrenner

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Swisttal

ANHANG

Anhang I – Zentrenrelevante Sortimente

Abschließende Liste zentrenrelevanter Sortimente für Swisttal

- Einzelhandel mit Büchern, Antiquariaten (WZ 47.61, WZ 47.79.2)
- Einzelhandel mit Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (insbesondere spezialisierte Bedarfe, aus WZ 47.62.2)
- Fachzeitschriften und Fachzeitungen (entsprechend aus WZ 47.62.1)
- Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71)
- Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (WZ 47.72)
- Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41)
- Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42)
- Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Einzelhandel mit elektronischen Haushaltskleingeräten (entsprechend Teilsegment aus WZ 47.54)
- Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63)
- Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Einzelhandel mit Haus- und Heimtextilien (WZ 47.51 und Teilsegmente aus WZ 47.53 (Vorhänge))
- Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen, Polstermöbel und sonstigem Hausrat (WZ 47.59 ohne Möbel)
- Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65)
- Einzelhandel mit Sportartikeln (entsprechendes Segment aus WZ 47.62.2)
- Einzelhandel mit Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Einzelhandel mit Parfümerieartikeln bzw. kosmetischen Erzeugnissen (entsprechend aus WZ 47.75)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2009: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal. Köln: Seite 59 ff.

Anhang II – Baudenkmäler

Denkmalliste der Baudenkmäler der Gemeinde Swisttal

Buschhoven

Grenzsteine, Buschhoven, Schmittstraße
 Kriegerdenkmal, Buschhoven, Alte Poststraße
 Wegekreuz, Buschhoven, Am Noel
 Friedhof, Buschhoven, Wallfahrtsweg/Schulstr.
 Grabstein Meller, Buschhoven, Friedhof
 Hofanlage, Buschhoven, Alte Poststraße 80
 Fachwerkwohnhaus, Buschhoven, Alte Poststr. 78
 Tagelöhnerhaus in Fachwerk, Buschhoven, Alte Poststr. 76
 Hofanlage, Buschhoven, Alte Poststr. 74
 1-geschossiges Fachwerkhaus, Buschhoven, Alte Poststr. 66
 Fachwerkhaus, Buschhoven, Alte Poststr. 60
 Hofanlage, Buschhoven, Am Burgweiher 14
 Wasserpumpe, Buschhoven, Schmittstr. / Alte Poststr.
 Fachwerkhaus, Buschhoven, Schmittstr. 19
 Evangelische Kirche "St. Katharina", Buschhoven, Dietkirchenstr. (Versöhnungskirche)
 Wegekreuz, Buschhoven, Schulstr. / Vogtstr.
 ehemaliges Pfarrhaus, Buschhoven, Dietkirchenstr. 10
 2-geschossiger Backsteinbau (Alte Schule), Buschhoven, Vogtstr. 2
 13 Grenzsteine, Buschhoven, Am Forsthaus
 südöstl. Teil d. Fachwerkhauses, Buschhoven, Dietkirchenstr. 26

Dünstekoven

Schillingskapellen Kloster u. Gebäude, Dünstekoven
 "Katharinenkreuz", Dünstekoven, Waldstrasse
 Wegestock, Dünstekoven, Gabrielweg / L 163
 Wegekreuz, Dünstekoven, Der unterste Acker
 Wegekreuz, Dünstekoven, Capellenstraße
 Kapelle "St. Katharina", Dünstekoven, Schillingsstraße
 "Hubertushof" - 4-flügelige Hofanlage, Dünstekoven, Waldstrasse 11
 Hofanlage, Dünstekoven, Schillingstr. 96

Essig

Kloster Maria Stern, Essig
 Wasserpumpe, Essig, Sternstraße
 Kriegerdenkmal, Essig, Sternstraße
 Wegekreuz, Essig, B 56, B 266 / Sternstraße
 Kloster Maria Stern (ehemalige Fachwerkhofanlage), Essig

Heimerzheim

Hofanlage Unterer Dützhof, Heimerzheim
Hofanlage Oberer Dützhof, Heimerzheim
Burg Heimerzheim, Heimerzheim
Wegekreuz - Schützenstr. (DRK), Heimerzheim
Friedhof, Heimerzheim, Bornheimer Str.
Metallkreuz, Heimerzheim, Friedhof
Gedenkkreuz, Heimerzheim, Friedhof
Grabkreuz (mit Corpus), Heimerzheim, Friedhof
Minola-Stein, Heimerzheim, Friedhof
Missionskreuz, Heimerzheim, Friedhof
"Fronhof" Apotheke Fachwerkhaus, Heimerzheim
Hofanlage, Heimerzheim, Kirchstr. 19
Kath. Pfarrkirche "St. Kunibert", Heimerzheim
Kath. Pfarrkirche Marienstatue, Heimerzheim
Kath. Pfarrkirche Kriegerdenkmal, Heimerzheim
Fachwerkhaus, Heimerzheim, Kirchstraße 20
Pfarrhaus, Heimerzheim, Kirchstraße 25
Grenzsteine, Heimerzheim, Brückenstraße
Altes Kloster, Heimerzheim, Kölner Str. 23
Fachwerkhaus, Heimerzheim, Pützgasse 41
Judenfriedhof, Heimerzheim, Dornbuschweg
Fachwerkhaus Hofanlage, Heimerzheim, Bachstraße 21
Burg Kriegshoven, Heimerzheim
Denkmal (Ehrenmal), Heimerzheim, Schützenstr. 35
Gedenkkreuz, Heimerzheim, Kirchstr. / Ballengasse
Zweigeschossiger Fachwerkständerbau, Heimerzheim, Vorgebirgsstr. 35
Zweigeschossiges Wohnhaus, Heimerzheim, Heckenweg 4
Fassade d. ehem. Gaststätte Frings, Heimerzheim, Frohngasse/Ecke Kölner Str. 50

Ludendorf

Wegekreuz, Ludendorf, Escher Straße
Wegekreuz (Metallkorpus), Ludendorf, Ollheimer Str.
Wegekreuz, Ludendorf, Ollheimer Str.
2-geschossige Villa "Altes Rathaus Ludendorf", Ludendorf, Rathausstr. 112
Fachwerkhofanlage, Ludendorf, Ringstr. 7
Pastorat, Ludendorf, Pastoratstr. 12
Fachwerkhaus, Ludendorf, Ollheimer Str. 29
Pfarrkirche "St. Petrus und Paulus", Ludendorf
Wegekreuz, Ludendorf, Ringstr./Ollheimer Str.
Kriegerdenkmal, Ludendorf, Ollheimer Str.
Wegekreuz, Ludendorf, Ringstr.

Fachwerkhofanlage, Ludendorf, Ollheimer Str. 14

Miel

Schloss Miel, Miel
Grabkreuz, Miel, Rheinbacher Str. / Heidgesweg
Wegestock, Miel, Rheinbacher Str.
Friedhof, Miel
Fachwerkhofanlage, Miel, Rheinbacher Str. 4
Kriegerdenkmal, Miel
Wegekreuz, Miel, Bonner Str. / Privatweg
Grabkreuz, Miel, Bonner Str. / Küpperweg
Saal, Miel, Bonner Str. 16
Pfarrkirche " St. Georg", Miel
ehemalige Hofanlage, Miel, Bonner Str. 23
Pfarrhaus, Miel, Weiherstr. / Rheinbacher Str.
Erinnerungskreuz, Miel, Maigasse / Kirchfeld
Grabkreuz, Miel, Kirchfeld / Maigasse
Gußeiserne Grabkreuze (Dr. Jahn) , Miel
Preußischer Meilenstein, Miel

Morenhoven

Burg Morenhoven, Morenhoven
Alte Mühle Burg Morenhoven, Morenhoven, Burgstr. 51,
Hofanlage, Morenhoven, Hauptstr. 139
Herrenhof, Morenhoven, Hauptstr. 174
Fachwerkhofanlage, Morenhoven, Hauptstr. 175
Grabkreuz, Morenhoven, Eichenstr.
ehemalige Vikarie, Morenhoven, Swiststr. 82
Fachwerkhofanlage, Morenhoven, Hauptstr. 117
Wegekreuz, Morenhoven, Swiststr. / Hauptstr.
Wegekreuz, Morenhoven, Burgstraße
Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Morenhoven
Fachwerkhofanlage, Morenhoven, Hauptstr. 135
Fachwerkhofanlage, Morenhoven, Swiststr. 99
Fachwerkhofanlage, Morenhoven, Hauptstr. 59
Saal, Morenhoven, Swiststr. 98
Siershof, Morenhoven, Vivatsgasse 7
Kriegerdenkmal, Morenhoven, Vivatsgasse
Haus Müttinghoven, Morenhoven
Gedenkkreuz aus Gußeisen sogen. "Schäferkreuz", Morenhoven

Odendorf

Alte Kirche "St. Peter und Paul", Odendorf

Zehnthaus, Odendorf
Alte Vikarie, Odendorf
Kath. Pfarrkirche "St. Peter und Paul", Odendorf
Wegekreuz, Odendorf, Flamersheimer Str. / Zehnthof
Kriegerdenkmal, Odendorf, Flamersheimer Str.
Fachwerkständerbau, Odendorf, Odinstr. 21
Ehemaliges Schulgebäude, Odendorf, Orbachstr. 3
Fachwerkständerbau, Odendorf, Orbachstr. 11
Fachwerkhof, Odendorf, Orbachstr. 20
Burg Odendorf, Odendorf
Fachwerkhof, Odendorf, Orbachstr. 30
Fachwerkständerbau, Odendorf, Orbachstr. 32
Grabkreuz, Odendorf, Orbachstr.
Wegekreuz, Odendorf, Steinbachstr. / Schornbusch
Torbogen Burg Odendorf, Odendorf
Ehemaliges Schulgebäude, Odendorf, Orbachstr. 1

Ollheim

Friedhof, Ollheim
Wegekreuz, Ollheim, Ludendorfer Str. / Mühlenstr.
Wegekreuz, Ollheim, Breite Str. / Ludendorfer Str.
Haus Derkum, Ollheim, Mühlenstr. 28
Gut Vershoven, Ollheim
Marienkapelle Mömerzheim, Ollheim
Fachwerkhaus, Ollheim, Dr.- Ströder-Str. 22
Ehemalige Schmiede u. Notstall, Ollheim, Mühlenstr. 35
Fachwerkstockwerksbau, Ollheim, Klein Ollheim 16
Fachwerkständerbau, Ollheim, Klein Ollheim 8
Hofanlage, Ollheim, Breite Str. 34
Fachwerkhofanlage, Ollheim, Breite Str. 5
Katholische Pfarrkirche " St. Martin", Ollheim
Fachwerkbau, Ollheim, Mühlenstr. 36
Hofanlage, Ollheim, Klein Ollheim 5
Fachwerkwinkelbau, Ollheim, Breite Str. 22
Fachwerkständerbau, Ollheim, Breite Str. 16
Fachwerkhof, Ollheim, Klein Ollheim 11
Hofanlage, Ollheim, Klein Ollheim 99
2-geschossiger Putzbau, Ollheim, An der Kirche 93
Pfarrhaus mit Pfarrscheune, Ollheim, Breite Str. 3
Wegekreuz, Ollheim, Breite Str.
Wasserpumpe, Ollheim, Breite Str. / Mühlenstr.
Gehöft, Ollheim, Klein Ollheim 7

Wegestock, Ollheim, Vershover Wiesen

Straßfeld

Wegekreuz, Straßfeld, Kreuzstr. / Trierer Str.

Wegekreuz, Straßfeld, Kitzstr. / Bruchgraben

ehemalige Fachwerkkate, Straßfeld, Trierer Str. 36

Friedhof, Straßfeld, Antoniusstr.

Pastorat, Straßfeld, Antoniusstr. 18

Kath. Pfarrkirche St. Antonius, Straßfeld

Marienkappelle, Straßfeld, Am Escher Weg

Hofanlage, Straßfeld, Trierer Str. 22

Hofanlage, Straßfeld, Kitzstr. 3