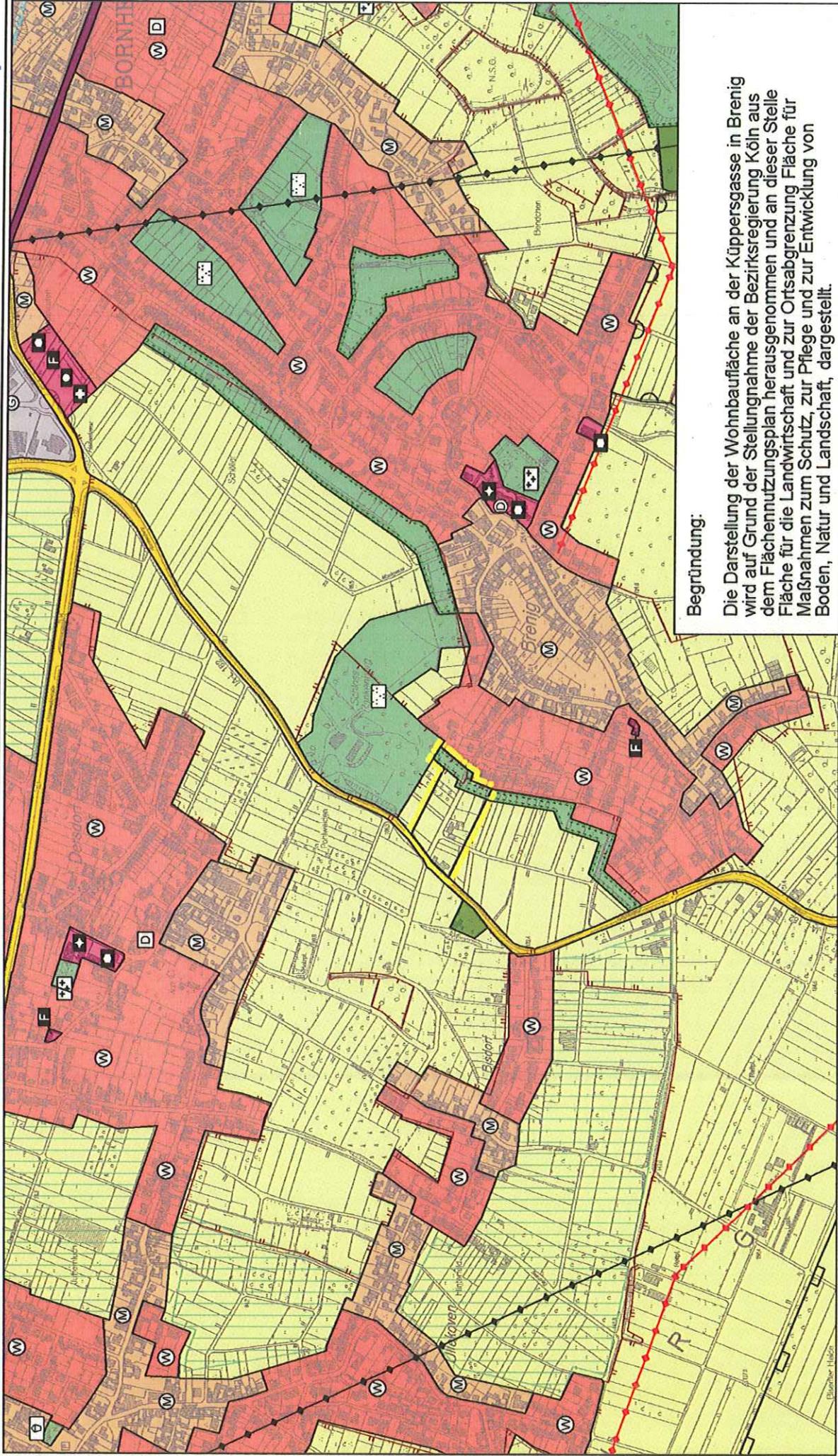


2. Beschlussvariante

Änderungen 3. öffentliche Auslegung

- **Änderungskarte**
- **Auszug aus der Begründung**
 - **Teil A: Städtebauliche Begründung**
 - **Teil B: Anlage Standortdossiers**

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Änderungskarte 3. öffentliche Auslegung Ortschaft Brenig



Begründung:

Die Darstellung der Wohnbaufläche an der Küppersgasse in Brenig wird auf Grund der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und an dieser Stelle Fläche für die Landwirtschaft und zur Ortsabgrenzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dargestellt.

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Auszug aus der Begründung, 3. öffentliche Auslegung

(Änderungen grau markiert)

...

Wohnbauflächenreserven und -potenziale

Unter Wohnbauflächenreserven sind die im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten und in der Örtlichkeit nicht in diesem Sinne genutzten Flächen zu verstehen. Bei der Ermittlung der Wohnbauflächen werden Mischbauflächen ebenfalls berücksichtigt, da sie erfahrungsgemäß zum überwiegenden Teil für Wohnbauzwecke genutzt werden (ca. 75 Prozent der Mischbauflächen im alten Flächennutzungsplan).

Unter Wohnbauflächenpotenziale sind die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche zu verstehen, die im wirksamen Flächennutzungsplan (noch) nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Sonstige Wohnbauflächenpotenziale sind Standorte, die zwar im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt sind, sich aber aufgrund ihrer Lage zu bestehenden Siedlungsbereichen, zur vorhandenen Grundversorgungsinfrastruktur und zu den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SPNV), für eine künftige Wohnbauentwicklung eignen.

Die Stadt Bornheim weist im aktuellen Flächennutzungsplan ca. 49 ha Wohnbauflächenreserve aus. Weiterhin wurde in einer Erhebung von 2006 etwa 555 anzurechnende Baulücken ermittelt. Durch die Baulücken im unbepflanzten Innenbereich sowie in rechtskräftigen Bebauungsplänen ist ein zusätzliches Bruttowohnbauflächenvolumen von ca. 28 ha vorhanden (s. Tab. 1). Die Gegenüberstellung mit dem Bruttowohnbauflächenbedarf der nächsten 15 Jahren von 183 ha zeigt, dass die Wohnbauflächenreserven des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht ausreichen. Gegenüber der Prognose von Planquadrat liegt somit eine Unterdeckung von ca. 106 ha vor.

Der Regionalplan ermöglicht aus der Darstellung der Allgemeinen Siedlungsbereiche Wohnbauflächenpotenziale von ca. 101 ha im Stadtgebiet Bornheim. Die sonstigen untersuchten Wohnbauflächenpotenziale haben eine Gesamtfläche von ca. 166 ha. Mit diesen Flächen läge somit insgesamt eine Überdeckung des Wohnbauflächenbedarfs vor.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit der Bewertung der Flächen für eine Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, so dass nur die Flächen mit den günstigsten Eigenschaften und Qualitäten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Das Planungsbüro Planquadrat aus Dortmund hat zur Deckung des prognostizierten Bedarfs insgesamt ca. 70 Flächen verschiedenster Größenordnungen untersucht. Neben den Reserveflächen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan wurden auch die Potenziale aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen sowie die sonstigen Potenzialflächen analysiert. Aus der Untersuchung heraus wurde dann eine Empfehlung für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen gegeben.

Auf Grundlage der Empfehlungen von Planquadrat werden insgesamt ca. 102 ha Wohnbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans neu dargestellt. Das gesamte

Wohnbauflächenangebot von 165 ha deckt bis auf 18 ha den ermittelten Bedarf bis 2020 (s. Tab.1).

Tab. 1 Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -bedarf in Bornheim (Gesamtstadt)

Wohnbauflächen	
FNP-Reserven	36 ha
Baulücken	28 ha
Neudarstellungen	101ha
Flächenangebot	165 ha
Flächenbedarf	183 ha
Flächenbilanz	- 18 ha

Grundsätze der Darstellung von neuen Wohnbauflächen

Bei der Bewertung der potenziellen Wohnbauflächen spielt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Lage der Fläche eine wichtige Rolle. Eine gute Wohnlage wird sich in Zukunft angesichts der absehbaren demografischen Alterung der Wohnbevölkerung immer stärker durch eine räumlich integrierte Lage in guter Erreichbarkeit und räumlicher Nähe zur vorhandenen Versorgungsinfrastruktur auszeichnen. Sollte es nach 2020 zu einer Bevölkerungsabnahme und damit evtl. zu Leerständen kommen, werden diese zunächst in peripheren Lagen, weit ab von Siedlungsschwerpunkten und Versorgungsbereichen und ohne die Nähe zu einem Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV) erwartet.

Der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Infrastruktur erfordert die Konzentration der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf die mit Infrastruktur ausgestatteten Ortsteile. Dies sind neben dem Siedlungsschwerpunkt, den die Ortschaften Bornheim/Roisdorf bilden, die Ortsteile Hersel, Waldorf/Kardorf, Merten, Walberberg und Sechtem. Diese Ortschaften verfügen über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zur Nahversorgung. In den übrigen Ortsteilen sind Bauflächenneudarstellungen lediglich in kleinerem Umfang als Siedlungsarrondierungen oder Nachverdichtungen vertretbar. Größere Darstellungen neuer Wohnbaugebiete sind dort auch nach den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht vertretbar.

Grundsätzlich ist die Innenentwicklung vorzuziehen gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten am Ortsrand. Es ergeben sich in der Regel kürzere Wege zu den Versorgungseinrichtungen und eine bessere Auslastung der vorhanden sozialen und technischen Infrastruktur. Aus diesem Grund sind zunächst die vorhandenen Baulücken erhoben und in der Gesamtplanung in Ansatz gebracht worden. Darüber hinaus sind in den Ortschaften die bereits gut gelegenen Ortslagen in der Flächennutzungsplandarstellung verblieben.

Neue Wohnbauflächen orientieren sich zunächst an einer Nachverdichtung von Bereichen, die bereits von Bebauung umschlossen sind. Auf dieser Basis sind Flächen in fast allen Ortschaften einbezogen worden.

Die Orientierung von neuen Bauflächen an die bestehenden Schwerpunkte der Infrastruktur und der Nahversorgung ermöglicht kurze Wege und verringert oder vermeidet Fahrten im motorisierten Individualverkehr. Dies entspricht dem Leitgedanken einer nachhaltigen Entwicklung und einer Schonung der natürlichen Ressourcen. Dazu zählt auch die räumliche Nähe der Baugebiete zum ÖPNV, hier insbesondere zu den Haltestellen des

schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV). In der Bewertung der Baulandpotenziale wurde daher auch die Lage zum SPNV berücksichtigt. Insbesondere im Hinblick auf die hohe Auspendlerquote wird somit eine gute Erreichbarkeit der benachbarten Oberzentren sicher gestellt.

Neben der Lage sind für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung ein geringer äußerer Erschließungsaufwand, keine oder geringe Nutzungskonflikte sowie keine oder geringe ökologische und andere Restriktionen relevant. Denn aus stadtplanerischer Sicht müssen auch Aufwand und Kosten für die Erschließung eines neuen Wohnstandortes in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Entwicklungspotenzial stehen. Die Fläche sollte möglichst nicht in Konkurrenz zu einer hochwertigen anderen Nutzung stehen oder z.B. durch landschafts- und naturschutzrechtliche Festsetzungen, Geländegegebenheiten oder Altlastenverdacht beeinträchtigt werden.

Es ist festzustellen, dass mit einer reinen Innenbereichsentwicklung bzw. Nachverdichtung auf Grundlage der bereits im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbauflächenreserven für die prognostizierten Einwohnerpotenziale keine ausreichenden Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Daher wird es erforderlich sein, darüber hinaus weitere Flächen an den bisherigen Ortsrändern zu entwickeln.

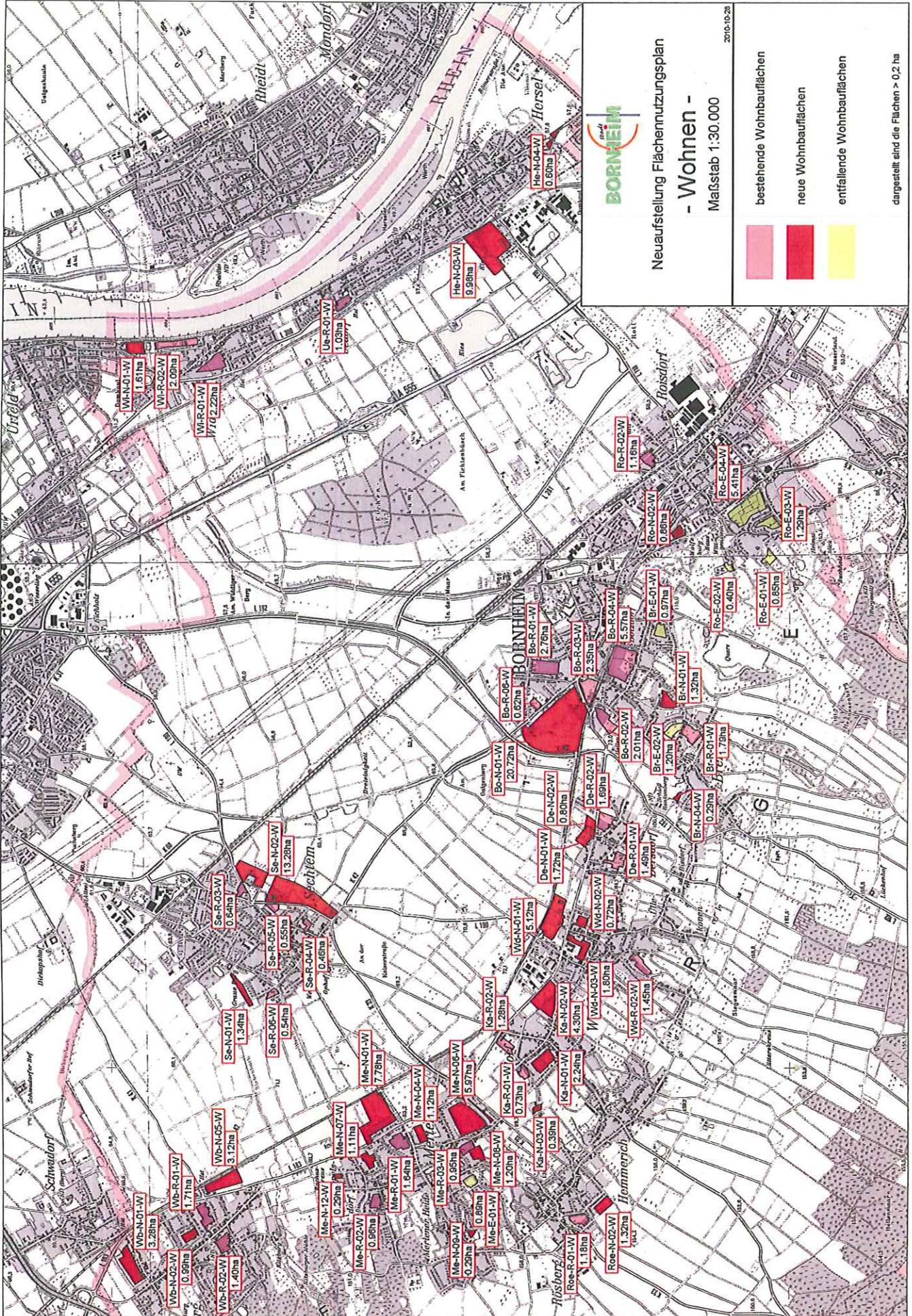
Zusammengefasst wurden die untersuchten Flächen nach folgenden Kriterien mit abgestufter Bedeutung beurteilt:

1. Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans
2. Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung/ Infrastrukturausstattung
3. Nähe zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV
4. Gute äußere Erschließung
5. Nutzungskonflikte, ökologische und sonstige Restriktionen (Einbindung in die Landschaft, Topographie)

Die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche enthaltenden Wohnbauflächenpotenziale werden zum überwiegenden Teil im Flächennutzungsplan als neue Wohnbauflächen dargestellt. Diese Flächenpotenziale liegen in den Ortschaften und Siedlungsbereichen, die über eine Grundversorgungsinfrastruktur verfügen und erfüllen damit das prioritäre siedlungsstrukturelle Lagekriterium für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Es handelt sich auch um größere Siedlungsentwicklungen.

Die untersuchten Flächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche wurden nur im kleinen Umfang als Siedlungsarrondierung oder Nachverdichtung zur Innenentwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Darstellung größerer sonstiger Wohnbauflächen ist nicht vertretbar.

In der Themenkarte Wohnen sind die Wohnbauflächenreserven und die neuen Wohnbauflächen (=Gesamtangebot) sowie auch die entfallenden Bauflächen dargestellt.



Neuaufstellung Flächennutzungsplan

- Wohnen -

Maßstab 1:30.000

2010-10-28

- bestehende Wohnbauflächen
- neue Wohnbauflächen
- entfallende Wohnbauflächen

dargestellt sind die Flächen > 0,2 ha

4.1.2 Darstellung neuer Wohnbauflächen

Aus den folgenden Ortschaftsprofilen kann die Darstellung neuer Wohnbauflächen abgeleitet werden (s. auch Tabelle 2):

...

Brenig:

Die Ortschaft Brenig ist laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Grundversorgung und eine SPNV-Haltestelle sind nicht vorhanden. Eine Busanbindung erfolgt einmal die Stunde in jede Fahrtrichtung.

Auf Grund der Innenentwicklung und der günstigen Lage zum Ortszentrum Bornheim wird eine Wohnbaufläche in einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha in Brenig neu dargestellt. Diese neue Fläche südlich der Straße „Klippe“ liegt im Einzugsgebiet der Nahversorgungseinrichtungen und der SPNV-Haltestelle der Ortschaft Bornheim. Zum Mühlenbach ist ein ausreichender Abstand mit der Bebauung einzuhalten. Des Weiteren wird im Bereich der Vennstraße eine kleine Arrondierung der Wohnbaufläche vorgenommen.

Die Reservefläche an der Hennesenbergstraße wird auf Grund der steilen Hanglage künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Entwicklungsflächen sind nicht erforderlich.

Die Ortschaft kann bis 2020 um ca. 150 Einwohner wachsen.

...

Tabelle 2: Verteilung von Wohnbauflächenangebot und Einwohnerzuwachs auf die Ortsteile und Siedlungsbereiche in Bornheim

Ortschaft	Baulücken		FNP-Reserven (in ha)	FNP-Neudarstellungen (in ha)	Wohnbauflächen - angebot Insgesamt (in ha)	Geschätzter Einwohner - zuwachs (38 Ew /ha)	Geschätzter Einwohner - zuwachs in %
	Ange- rechnete Baulücken	Bruttowohn- bauflächen- äquivalent (in ha)					
Bornheim	70	3,5	11,3	20,7	35,5	1350	17,0
Brenig	13	0,7	1,8	1,6	4,1	154	6,6
Dersdorf	8	0,4	3,2	2,5	6,1	232	19,2
Hemmerich	35	1,8	-	-	1,8	67	4,5
Hersel *	72	3,6	-	11,2	14,8	561	12,5
Kardorf	23	1,2	2,0	6,9	10,1	384	21,4
Merten	74	3,7	3,6	17,9	25,2	956	17,1
Rösberg	6	0,3	1,2	1,3	2,8	106	7,3
Roisdorf *	48	2,4	1,2	6,1	9,6	366	6,2
Sechtem	24	1,2	2,2	14,6	18,0	684	13,0
Uedorf	2	0,1	1,0	-	1,1	43	4,6
Walberberg	99	5,0	3,1	7,4	15,5	588	12,4
Waldorf *	32	1,6	1,5	9,2	12,3	466	13,9
Widdig	49	2,5	4,3	1,8	8,6	325	17,3
						6281	13,0
Siedlungsbereich							
Roisdorf, Bornheim, Brenig	131	6,6	14,3	28,4	49,2	1869	12,2
Dersdorf, Kardorf, Waldorf, Hemmerich	98	4,9	6,6	18,7	30,2	1148	14,6
Rösberg, Merten	80	4,0	4,7	19,2	28,0	1062	15,1
Walberberg	99	5,0	3,1	7,4	15,5	588	12,4
Sechtem	24	1,2	2,2	14,6	18,0	684	13,0
Hersel, Uedorf, Widdig	123	6,2	5,3	13,0	24,5	929	12,7
Stadt Bornheim gesamt	555	27,8	36,3	101,3	165,3	6281	13,0

*) Die gemischten Bauflächen Ro-N-02-M und Ro-N-05-M (in Roisdorf) und He-N-04-M-(in Hersel) sowie Wd-N-01-M (in Waldorf) werden zu 50 % als Wohnbaufläche eingerechnet

...

Abwägung der Umweltbelange in Brenig

Die Fläche Br-N-01-W liegt außerhalb des Mühlenbaches und wird auf Grund der besonderen Gleye-Böden mit einem hohen Umweltbelang eingestuft. Eine genaue Kartierung liegt allerdings nicht vor, die grundwasserbeeinflussten Böden liegen vermutlich unmittelbar beiderseits des Mühlenbaches. Für den Umweltbericht hat eine sehr grobe Kartierung im Maßstab 1: 50.000 vorgelegen.

Durch die Abstände zum Bach werden voraussichtlich nur Teilflächen dieser Böden in Anspruch genommen. Die Flächen sind bis auf die Bachseite rundum bebaut und liegen noch in günstiger Entfernung zum Straßenbahnhaltdepunkt und zum Ortskern von Bornheim. Eine Teilbebauung der vorhandenen freien Innenbereichsflächen ist – unter Freihaltung der Bachflächen – ein vertretbarer Kompromiss. Damit kann eine weitere Bebauung von Ortsrandflächen minimiert werden. Im nachfolgenden Bebauungsplan soll der vorhandene wertvolle Baumbestand geschützt werden.

...

Teil B: Umweltbericht, Anlage: Standortdossier

Bo-N-01-W – Bornheim, Wohnbaufläche 1

5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Klimafunktion: Überwiegend 'Freilandklima' am Siedlungsrand; im Bereich der rd. 2 ha großen, gehölzbestandenen Brache 'Parkklima'; die Brache ist derzeit nicht zugänglich und nimmt daher keine Funktion als 'Klimaoase' für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche wahr.	Durch Realisierung der geplanten Wohnbebauung geht großflächig 'Freilandklima' verloren; 'Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' weitet sich aus; die klimaausgleichende Funktion der gehölzbestandenen Brache geht verloren. Im Zusammenwirken der Wohnbauflächen Bo-R-05-M, Bo-N-01-W, Bo-R-02-W und Bo-R-03-W sowie der bestehenden gewerblichen Bebauung im Dreieck zwischen L192, L183 und Vorgebirgsbahn wird sich die siedlungsklimatisch überprägte Fläche hier deutlich vergrößern; der Freiraumkorridor zwischen Bornheim / Brenig und Dersdorf wird verkleinert; der verbleibende Freiraumkorridor mit einer Breite von rd. 300 m wird die Luftaustauschfunktion vermutlich noch wahrnehmen können.	Bedingt erheblich (erheblich)
Luft: Es liegen keine Messwerte vor. Emittenten: L192 und L183. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist wenig wahrscheinlich.	Geringfügige Erhöhung verkehrsbedingter Emissionen durch zunehmenden Ziel- und Quellverkehr sowie Verschlechterung der Austauschbedingungen durch Bebauung.	Nicht relevant bzw. geringfügig

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung: Aus stadtklimatischer Sicht wäre ein Erhalt der gehölzbestandenen Brache als öffentliche Grünfläche sinnvoll. Eine weitere, über die Prüffläche hinausgehende Bebauung im Freiraum zwischen Bornheim / Brenig und Dersdorf sollte aus klimatischer Sicht unterbleiben.

Fazit

Die Planung ist durch großflächigen Verlust von 'Freilandklima' sowie Verlust von 'Parkklima' bereits mit bedingt erheblichen Auswirkungen auf das stadtklimatische Wirkungsgefüge verbunden. Im Zusammenwirken mit weiteren Bauflächen sind erhebliche Auswirkungen möglich.

6 Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Alllastenverdacht.	Verträglichkeit mit der geplanten Nutzung prüfen.	Prüfung erforderlich
Im Süden Gewerbe und im Norden Schießstand angrenzend	Immissionskonflikt nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich
Verkehrslärmbelastung gem. Lärminderungsplan im Jahr 2000 nachts überwiegend 45-50 dB(A), im Nahbereich der L183 und der Vorgebirgsbahn im Süden sowie der L192 im Westen bis 60-65 dB(A).	Der Lärminderungsplan stellt auf der gesamten Prüffläche zum Teil deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für WA von 45 dB(A) nachts fest.	Prüfung erforderlich

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Regelung erforderlicher Immissionsschutzvorkehrungen im Rahmen der Bebauungsplanung.

Fazit

Aufgrund von Immissionsvorbelastungen ist eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung möglich; dies ist bei Umsetzung der Empfehlungen voraussichtlich vermeidbar.

Abgrabung-N-02 – Fläche für Abgrabung 2

4 Wasser

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Oberflächengewässer: Innerhalb der Prüffläche befinden sich keine Oberflächengewässer; angrenzend liegt der unter Naturschutz stehende Herseler See.	Der Herseler See ist selbst durch Abgrabung entstanden und bereits auf der Ostseite von mittlerweile stillgelegten Abgrabungsflächen umgeben; maßgebliche Auswirkungen durch weitere Abgrabungen sind wenig wahrscheinlich.	Nicht relevant bzw. geringfügig
Schutzgebiete: WSZ III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld.	Bei Beachtung der Genehmigungspflichten bzw. Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung werden die Risiken für Stoffeinträge minimiert.	Bedingt erheblich

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen durch Betriebsstoffe.
Die Genehmigungspflichten bzw. Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Fazit

Abgrabungen sind mit Auswirkungen auf das Grundwasser durch nachhaltige Überprägung der hydrogeologischen Gegebenheiten verbunden; durch Beachtung der Empfehlungen werden die Risiken minimiert.

5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Klimafunktion: 'Freilandklima'.	Für den Zeitraum des Abbaus bildet sich temporär ein 'Klima offener Bodenflächen'; da die Flächen während des Abbauperioden nicht zugänglich sind, ist dies von untergeordneter Bedeutung. Mit zunehmender Vegetationsentwicklung (Brachen) oder Renaturierung bildet sich wieder 'Freilandklima' aus.	Nicht relevant bzw. geringfügig
Luft: Es liegen keine Messwerte vor. Emittenten: Keine maßgeblichen Emittenten. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist wenig wahrscheinlich.	Durch die Abbautätigkeit und den Transport wird sich die lufthygienische Belastung voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen.	Nicht relevant bzw. geringfügig

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

-

Fazit

Die Planung ist voraussichtlich nicht mit relevanten dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

6 Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Verkehrslärmbelastung gem. Lärminderungsplan im Jahr 2000 tags 50-55 bzw. 55-60 dB(A), nachts 45-50 dB(A).	Zusätzliche Lärmbelastung eines bereits durch Lärm vorbelasteten Freiraums.	Nicht relevant bzw. geringfügig
Abstandserlass NRW: Abstand von 300 m zur Wohnbebauung	Immissionsschutzkonflikt nicht auszuschließen	Prüfung erforderlich

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Immissionsschutzvorkehrungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Fazit

Die Planung führt voraussichtlich nicht zur Entstehung von Immissionskonflikten.