Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

Begründung

2. Entwurf

Teil A: Städtebauliche Begründung

Juli 2010

INHALT

1. Aufgaben und Verfahren der Flächennutzungsplanung 3
1.1 Anlass der Planaufstellung 3
1.2 Rechtliche Grundlagen und Aufgaben des Flächennutzungsplanes 4
1.3 Aufstellungsverfahren und Beteiligungsmodell 4
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
3. Grunddaten und regionaler Kontext 7
3.1 Gesamträumliche Situation der Stadt Bornheim 7
3.2 Siedlungshistorische Entwicklung 7
3.3 Naturräumliche Gliederung Landschaftscharakter 8
4. Ziele und Darstellungen des Flachennutzungsplans 8
4.1 Wohnbauflächen 9
4.1.1 Wohnbauflächenbedarfsprognose 9
4.1.2 Darstellung neuer Wohnbauflächen 19
4.2 Gewerbliche Bauflächen 26
4.2.1 Gewerbeflächenbedarfsprognose 26
4.2.2 Darstellung neuer Gewerbeflächen 29
4.3 Gemischte Bauflächen 32
4.4 Sonderbauflächen 33
4.5 Versorgungsbereiche Einzelhandel 35
4.5.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim 35
4.6 Flächen für den Gemeinbedarf 44
4.6.1 Öffentliche Verwaltung 44
4.6.2 Schulen 44
4.6.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 45
4.6.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 46
4.6.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, ... 46
4.6.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 46
4.6.7 Feuerwehr 47
4.6.8 Post 47
4.7 Grünflächen mit Nutzung: Sportplatz, Badeplatz, Spielplatz, Friedhof, Kleingarten 47
4.7.1 Parkanlagen 47
4.7.2 Sportplätze 48
4.7.3 Spielplätze 49
4.7.4 Freibad 49
4.7.5 Friedhof 49
4.7.6 Kleingärten 49
4.8 Freiraum: Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Fläche für Naherholung, Kompensationsflächen, Schutzflächen, Konzentrationszonen 50
4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft und Wald 51
4.8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft 52
4.8.3 Konzentrationszonen 54
4.9 Verkehrsflächen 58
4.9.1 Verkehrsprognose 2020 59
4.9.2 Hauptverkehrszüge 62
4.9.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 65
4.9.4 Parkplätze 65
4.9.5 Öffentlicher Personennahverkehr 65
4.10 Wasserflächen und Hochwasserschutzflächen 66
4.11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 66
5. Umweltprüfung und Abwägung 67
5.1 Umweltbericht 67
5.2 Abwägung von Einzelflächen in Bezug auf die Umweltbelange 67
6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise 71
Anlage, Freiraumkarte 73

1. Aufgaben und Verfahren der Flächennutzungsplanung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 26.10.2006 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen, um die räumliche Entwicklung der Stadt auf eine neue formelle Basis der Bauleitplanung zu stellen. Für die Neuaufstellung und damit die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen sind verschiedene Gründe bedeutsam:

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist – gerechnet ab dem Bekanntmachungstag, dem 12.02.1991 – fast 17 Jahren als städtebauliche Zielvorstellung zur Bodennutzung wirksam. Er hat bislang 32 wirksame Änderungen erfahren. Darüber hinaus laufen derzeit weitere Änderungsverfahren.

Mit Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans 2005 (s. Sitzungs-Vorlage Nr. 268/2005-7) wurden zur besseren Lesbarkeit die bis dahin wirksamen 28 Änderungen wieder zu einem Gesamtplan zusammengeführt. Er liegt nun auch in digitaler Form vor. Die Neubekanntmachung hatte jedoch keine konstitutive, sondern allein deklaratorische Wirkung. Maßgebend ist weiterhin der förmlich aufgestellte Flächennutzungsplan von 1991 mit seinen wirksamen Änderungen. Auch die Erläuterungsberichte blieben unverändert.

Seit 2003 gibt es für den Regierungsbezirk Köln einen neuen Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan). Da die Ziele der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind, soll der Flächennutzungsplan auch auf der Grundlage des neuen Regionalplans aufgestellt werden. Neben der Weiterentwicklung der Bauflächen steht die Sicherung und Gestaltung des Freiraums, insbesondere der regional bedeutsamen Grünzüge im Vordergrund.

Auf landesplanerischer Ebene wurde am 13.06.2007 die Änderung des Landesentwicklungsprogramms zum Einzelhandel beschlossen. Zur Steuerung des Einzelhandels werden seitdem zentrale Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren festgelegt. Die Darstellung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Seit 1998 stellt durch das novellierte Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) der Grundsatz einer nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklung ein wichtiges Leitmotiv dar.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist im Hinblick auf die weitere Förderung der nachhaltigen Entwicklung die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist nun eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengestellt, der die erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind, beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht wird eigenständiger Teil der Begründung des Flächennutzungsplans.

Außerdem sollte der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft, und, soweit erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Wegen der vielen Änderungen und laufenden Änderungsverfahren, einer geänderten Gesetzgebung sowie insbesondere neu festzulegender Ziele der Stadtentwicklung und veralteter Darstellungen auf Grund von anderen planerischen Zielsetzungen, wird ein Überarbeitungsbedarf beim Flächennutzungsplan gesehen.

Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Bestands- und Prognosedaten sind heute nicht mehr aktuell. Neue Entwicklungspotenziale sollen entsprechend den neuen Zielsetzungen dargestellt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und insbesondere die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde im Stadtgebiet in seinen Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan enthält deshalb in aller Regel keine Aussagen, die sich auf einzelne Grundstücke beziehen. Diese bleiben den rechtsverbindlichen Bauleitplänen (d.h. den Bebauungsplänen) vorbehalten. Denn anders als der Bebauungsplan enthält der Flächennutzungsplan keine Festsetzungen, sondern Darstellungen.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Er ist jedoch behördenverbindlich, was neben der Selbstbindung der Stadt Bornheim (z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) die Pflicht aller anderen öffentlichen Planungsträger und Fachbehörden einschließt, ihre Planungen an die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen. Alle von der Planung Betroffenen sind in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen – die Bürger/innen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und alle betroffenen Fachbereiche der Stadtverwaltung.

1.3 Aufstellungsverfahren und Beteiligungsmodell

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt in 3 Phasen. Der Entwicklungs- und Entwurfsphase, der Beteiligungs- und Anpassungsphase und der Beteiligungs- und Beschlussphase.

In der „Entwicklungs- und Entwurfsphase“, die mit dem Aufstellungsbeschluss am 26.10.2006 begann, erfolgte die Erarbeitung der wesentlichen Plangrundlagen und Ziele des neuen Flächennutzungsplans. Es wurden zu Themen Wohnbauflächen-, Einzelhandels- und Verkehrsentwicklung Gutachten/Untersuchungen an Planungsbüros in Auftrag gegeben und von den Fachbereichen der Verwaltung und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bornheim zu den Themen Gewerbeflächenentwicklung, Gemeinbedarfsflächen, Sportstätten, öffentliche Grünflächen, regionale und örtliche Grünzüge sowie Konzentrationszonen für Abgrabungen und Windenergie Beiträge erarbeitet. Die Ergebnisse der Arbeiten wurden dann im „interfraktionellen Arbeitskreis Flächennutzungsplan“ – der aus Mitgliedern der Politik und Verwaltung zusammengesetzt war – von der Verwaltung vorgestellt und dann im Planentwurf dargestellt.

Mit Erstellung des Planentwurfes erfolgte auch die Erstellung des Entwurfes des Umweltberichtes, welcher die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans, beschreibt und bewertet. Der Entwurf des Umweltberichts war zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertig gestellt. Er wird nach Fertigstellung Teil der Begründung des Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse werden unterschiedliche Auswirkungen auf die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf haben, wodurch es noch zu Änderungen von Darstellungen im weiteren Verfahren kommen kann.

Die Entwicklungs- und Entwurfphase, ausgenommen des Umweltberichts, dauerte bis Ende 2007.

In der „Beteiligungs- und Anpassungsphase“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.05. bis 25.06.2008 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Verbände, Versorgungsunternehmen, Nachbargemeinden, etc.) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt und parallel von dezentralen Informations- und Planungsveranstaltungen in den Ortschaften begleitet. Alle Bürger/innen konnten sich an den Veranstaltungen aktiv beteiligen, indem sie Änderungswünsche äußerten oder Anregungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbrachten.

Die Anregungen der Bürger und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden anschließend eingehend auf die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie anderen Ansprüchen an die betreffenden Flächen geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Die daraus resultierenden Änderungen sowie die Ergebnisse von Gutachten zum Artenschutz und zur Windenergie wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

In der „Beteiligungs- und Beschlussphase“ wurde der geänderte Planentwurf zwei Mal der Öffentlichkeit (s. § 3 Abs. 2 BauGB) und den Behörden (s. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgestellt. Die Begründung wurde um den kompletten Umweltbericht ergänzt. Der Planentwurf einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 20.07.2009 bis 28.08.2009 öffentlich aus. Während dieser Auslegung konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Der Rat der Stadt Bornheim beschließt über diese Stellungnahmen.
Da es auf Grund der Stellungnahmen zu weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanentwurfes kommt, wird dieser nach Vollziehung der Änderungen erneut für eine bestimmte Zeit –mindestens einen Monat- öffentlich ausgelegt.

Nach der Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen wird der gesamte Flächennutzungsplan-Entwurf vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen. Er wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

Nach Wirksamkeit steht der Flächennutzungsplan auf der Internetseite der Stadt Bornheim zur Verfügung.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die räumliche Planung eines Bundeslandes ist ein Zusammenspiel der Landes- und Regionalplanung sowie der kommunalen Bauleitplanung. An die Raumordnung des Bundes angepasst, legt die Landes- und Regionalplanung die übergeordneten Grundsätze und Ziele fest, nach denen sich die Bauleitpläne sowie weitere städtebauliche Satzungen der Gemeinden zu richten haben. Im Sinne des so genannten Gegenstromprinzips gem. § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz haben die Regionalpläne ihrerseits die teilräumlichen Planungen zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan stuft Bornheim in seiner zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum zur Deckung des gehobenen Bedarfs ein. Bornheim liegt in der Ballungsrandzone zwischen zwei großräumigen Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung mit wichtiger Verkehrsinfrastruktur: Von Köln nach Trier sowie von Köln nach Koblenz.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg zu beachten, der nach § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung vorgibt. Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist die Regionalplanung als übergeordnete und fachübergreifende Planung auf die Abstimmung ökologischer, ökonomischer und sozialer Anforderungen an den Raum ausgerichtet. Sie folgt dabei den in den § 19ff des Landesentwicklungsprogramms allgemein festgelegten Zielen für die räumliche Struktur des Landes.

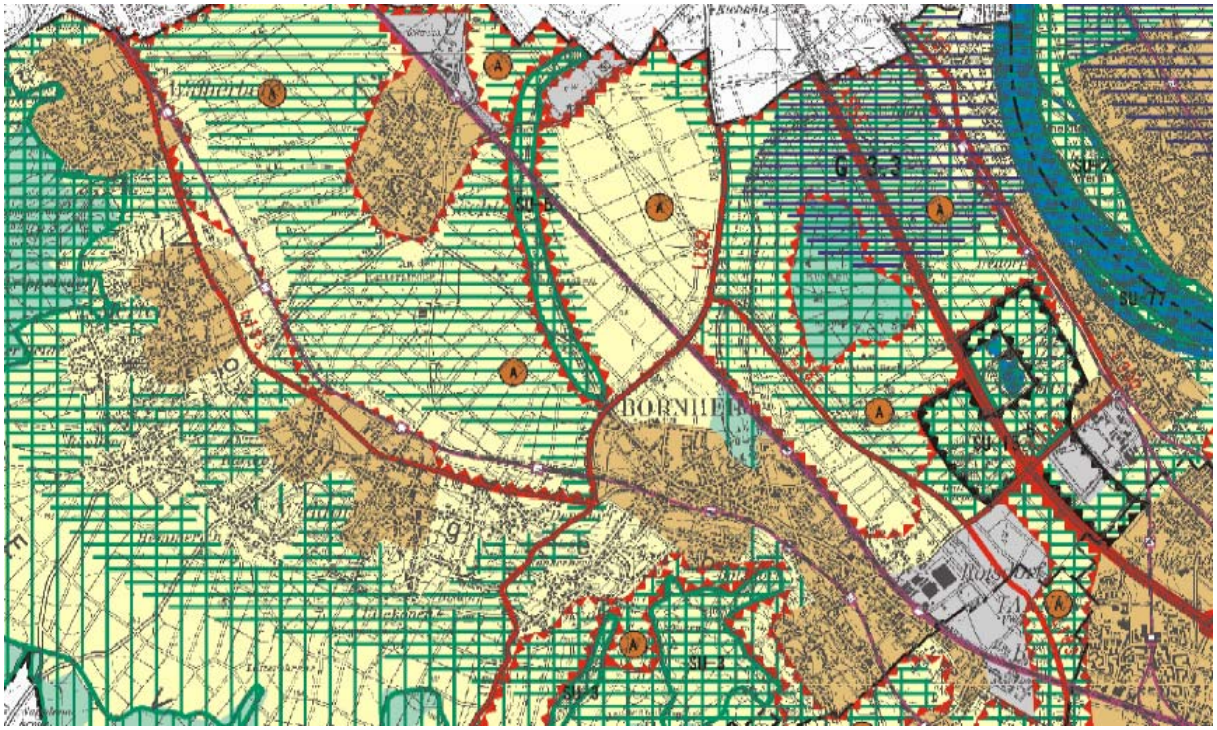
Für den Schutz des Freiraums spielen die im Regionalplan vorgegebenen „Regionalen Grünzüge“ eine zentrale Rolle, da sie keine potenziellen Flächenreserven für eine künftige

Siedlungsentwicklung darstellen, sondern vielmehr verbindliche Elemente einer langfristig orientierten Konzeption integrierter Siedlungs- und Verkehrs- und Freiraumentwicklung sind, in der sie eine Ausgleichs- und Ergänzungsfunktion wahrnehmen.

Die im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) und die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) bilden den Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Stadt Bornheim. Allgemeine Siedlungsbereiche sind die Ortschaften Bornheim, Roisdorf, Hersel/Uedorf, Waldorf/Kardorf, Merten, Walberberg und Sechtem. Erweiterungen der vorhandenen Siedlungsbereiche gibt es durch den Regionalplan 2003 am westlichen Rand der Ortschaften Bornheim und Hersel und am östlichen Rand der Ortschaften Merten, Walberberg und Sechtem (s. Abb. 1).

Erweiterungsbereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen weist der Regionalplan in den Ortschaften Hersel und Sechtem aus.

Abb.1 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln; Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg



Quelle: Bezirksregierung Köln

3. Grunddaten und regionaler Kontext

3.1 Gesamträumliche Situation der Stadt Bornheim

Die Stadt Bornheim liegt 50° 46’ nördlicher Breite und 7° 0’ östlicher Länge von Greenwich. Sie liegt zwischen Köln und Bonn und breitet sich mit ihren Stadtteilen von den Ebenen am linken Rheinufer der Kölner Bucht im Osten über den Hang des Vorgebirges im Westen bis zur noch durchweg bewaldeten Hochfläche der Ville aus.

Die Stadt grenzt an die Bundesstadt Bonn im Süden, die Gemeinden Alfter und Swisttal im Süd-Westen, die Gemeinde Weilerswist im Westen, die Städte Brühl und Wesseling im Norden sowie am Rhein an die Stadt Niederkassel im Osten. Die Stadt Bornheim gehört zum Rhein-Sieg-Kreis und ist mit rd. 48.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Kreisgebiet.

Sie gliedert sich in die 14 Stadtteile Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig auf.

Bornheim erstreckt sich über eine Fläche von 82 km². Davon sind 50 km² landwirtschaftliche Nutzfläche 16 km² Siedlungs- und Verkehrsfläche und 16 km² Wald.

Der höchste Punkt des Stadtgebietes liegt mit dem Hennesenberg im Ortsteil Brenig bei 164,8 m ü. NN, der tiefste ist für Bornheim (Rheinbett bei Widdig) mit 46,6 m ü. NN angegeben.

3.2 Siedlungshistorische Entwicklung

Die Stadt Bornheim hat eine wechselvolle Geschichte. Es gibt zwei Fliehburgen in der näheren Umgebung, darunter die noch in ihren Grundrissen erkennbare Alteburg im Walberberger Wald (Ringwall) und ein Abschnittswall auf dem Stromberg an der Südspitze des Waldes von Rösberg am Dobschleider Hof. Reiche Beigaben aus Hügelgräbern und viele Funde mannigfaltiger Steinwerkzeuge weisen auf die Besiedlung der Vorzeit hin.

Die Römische Epoche (50 vor bis 450 nach Chr.) lässt sich durch den stellenweise noch sichtbaren Römerkanal, eine Wasserleitung aus der Eifel nach Köln, und durch zahlreiche Kult- und Weihestätten sowie Fundamente mehrerer Landhäuser nachweisen.

Von der Landannahme und zahlreichen Dorfgründungen durch die Franken künden viele Begräbnisplätze und die meisten Ortsnamen. Urkundlich wird der Hauptort Bornheim als Dorf im Bonngau, in der Grafschaft des Grafen Ehrenfried, erstmalig am 2. August 945 genannt. Im 10. und 11. Jahrhundert kamen fast alle Dörfer mit ihren Gemarkungen als Dotationen zu Klöstern und freiadeligen Stiften in Bonn und Köln und zum Kölner Domkapitel. Aus dem Amt der Schutzvögte, als Verwalter der Dotationen, wuchsen die Grundherrschaften unter kurkölnischer Lehenshoheit.

Die Grundherren aus alten rheinischen Rittergeschlechtern erbauten in vielen Orten wassergeschützte Burgen, von denen als vornehme Sitze und Landhäuser inmitten von Parkanlagen noch heute die Burg Bornheim, das Haus Rankenberg bei Brenig, Haus Wittgenstein in Roisdorf, die Weiße Burg und die Graue Burg in Sechtem, die Rheindorfer Burg, jetzt Dominikanerkloster, und die Kitzburg bei Walberberg sowie die Wolfsburg in Roisdorf erhalten sind. Der Blick auf die Baureste der kriegszerstörten Burgen Hemmerich und der neu restaurierten Burg Rösberg, inmitten ihrer alten Parkanlagen, erinnert an die rege Bautätigkeit am Vorgebirge in der Blütezeit des rheinischen Barocks im 18. Jahrhundert.

Der Ursprung der heutigen Stadt Bornheim liegt in der von 1794 bis 1814 dauernden französischen Annexionszeit, als durch Gesetz vom 27. Februar 1800 die Mairien Waldorf und Sechtem mit je 4 Gemeinden und Hersel mit 7 Gemeinden - zum Kanton Brühl gehörig - gebildet wurden. Im Jahre 1815 erfolgte die Eingliederung in das Königreich Preußen. Die Mairien - nun Bürgermeistereien genannt - kamen zum Landkreis Bonn. 1928 erhielten die Bürgermeistereien die Bezeichnung „Amt“.

Bis zur Auflösung des Amtes Hersel am 1. Oktober 1932 wurde diese Einteilung beibehalten. Damals kamen vom Amt Hersel die vier Gemeinden Hersel, Uedorf, Urfeld und Widdig zum Amt Bornheim, dem am 1. Juli 1935 das seit 1931 in Personalunion mitverwaltete Amt Sechtem eingegliedert wurde. Aus den zwölf Gemeinden der ursprünglichen Ämter Bornheim, Hersel und Sechtem entstanden am 1. Juli 1935 die drei gleichnamigen Gemeinden, die am 1. August 1969 zur Gemeinde Bornheim zusammengefasst wurden. Diese führt seit dem 1. Januar 1981 die Bezeichnung „Stadt Bornheim“.

3.3 Naturräumliche Gliederung Landschaftscharakter

Die Stadt Bornheim liegt in der Kölner Bucht am Übergang von mittelrheinischem Schiefergebirge in das rheinische Flachland. Während die Ostflanke von Siebengebirge und Bergischem Land gebildet wird, ist die Kölner Bucht im Westen durch einen markanten Höhenzug begrenzt, der durch tektonische Anhebung entstanden ist, die Ville oder das Vorgebirge. Auf den sandig-kiesigen Böden des Urstromtales haben sich durch teilweise mächtige Lößanwehungen sehr fruchtbare Böden gebildet. Verbunden mit den klimatisch geschützten Verhältnissen ist Bornheim schon immer besonders bevorzugter Acker- und insbesondere Sonderkulturstandort (Obst, Gemüse). Durch die geografische Lage lassen sich in Bornheim drei Großlandschaften unterscheiden.

Die **Ville-Hochfläche** (Hauptterrasse oder Ville-Rücken) ist im östlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist im Westen große Waldbestände auf. Neben der Landwirtschaft ist sie Zentrum der stillen Naherholung für Bornheim und die Region. Abgesehen von wenigen Aussiedlungen an der L 182, in Hemmerich und im Dobschleider Tal ist sie weitestgehend frei von Gebäuden.

Im **Vorgebirgshang** in Bornheim liegt das Hauptsiedlungsband der Stadt. Dieser Bereich war schon zur Römerzeit besiedelt. Zwischen den Ortschaften liegen noch begrenzte Freiräume, so zwischen Walberberg und Merten, Merten und Kardorf, Waldorf und Dersdorf, Dersdorf und Brenig und oberhalb Bornheim-Roisdorf. Diese Freiräume sollen zum einen wegen der Erhaltung der Kaltluftabflüsse über den Hang und zum anderen als landschaftliche Zäsur zur Identitätswahrung der Ortschaften erhalten bleiben.

Die **Rheinterrassen** liegen zwischen dem Vorgebirgsfuß und dem Rhein. Abgesehen vom Eichenkamp im Bornheimer Süden und kleineren Waldresten nördlich von Sechtem fehlen größere zusammenhängende Waldgebiete. Die Rheinterrassen werden außerhalb der Siedlungen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie gliedern sich in Mittel- und Niederterrasse. Als landschaftsökologische Besonderheit der Niederterrasse sind die Aluvialrinnen zu erwähnen, eiszeitliche Nebenarme oder Hochwasserabflussrinnen des Rheines, die wegen ihrer standortheimischen Böschungsvegetation und ihrer Funktion als Kaltluft-Abflussrinnen Bedeutung haben.

4. Ziele und Darstellungen des Flachennutzungsplans

Obwohl sich der Flächennutzungsplan nur auf die Grundzüge der beabsichtigten Nutzung zu beschränken hat, damit den später aufzustellenden Bebauungsplänen Spielraum für die Festlegung von Einzelheiten bleibt, ist er heute nicht mehr nur ein allgemeiner Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Er hat sich zu einem differenzierten Steuerungsinstrument

entwickelt, indem er neben Baugebieten u.a. Entwicklungsziele, Prognosen, zentrale Versorgungsbereiche, Flächen zur Kompensation, Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen und Abgrabungsflächen darstellt.

Zur Wahrung des Spielraums der verbindlichen Bauleitplanung sind Nutzungsgrenzen im Flächennutzungsplan oft nicht parzellescharf dargestellt. Die genaue Abgrenzung zwischen verschiedenen Nutzungsarten müssen im Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzt werden. So werden z.B. Straßentrassen teilweise in der Breite überzeichnet oder schematisch in den Linienführungen dargestellt, ebenso auch vorgesehene Grünzüge. In den Baugebieten werden die erforderlichen Erschließungsstraßen nicht gesondert dargestellt. Erst in den Bebauungsplänen werden diese Flächen weiter gegliedert und im einzelnen festgesetzt.

Lediglich in den Sondergebieten für „großflächige Handelsbetriebe“ wird die Nutzung genauer bestimmt. Dennoch soll die Bindung für die weitere Bauleitplanung nicht zu eng sein, um die Entwicklung der Bebauungspläne nicht unnötig zu erschweren und ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu erhalten.

Bedeutende Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Schulen oder Kindergärten, werden flächenmäßig dargestellt und zusätzlich durch Symbole gekennzeichnet.

Planungen und Nutzungsregelungen, die nicht Ausdruck des planerischen Willens der Stadt sind, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden teilweise „nachrichtlich“ in den Plan übernommen oder „gekennzeichnet“; z.B. Landschaftsschutzgebiete, Denkmäler, Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete, Altlastflächen.

Die Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplanes findet auch eine Grenze bei Nutzungen, die eine bestimmte Flächengröße unterschreiten und innerhalb einer anderen umgebenden Nutzung liegen. Sie werden in die überwiegende Nutzungsart einbezogen.

4.1 Wohnbauflächen

Für die Funktion Wohnen werden im Flächennutzungsplan entsprechend der Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus ergebenen Bedarf Wohnbauflächen dargestellt.

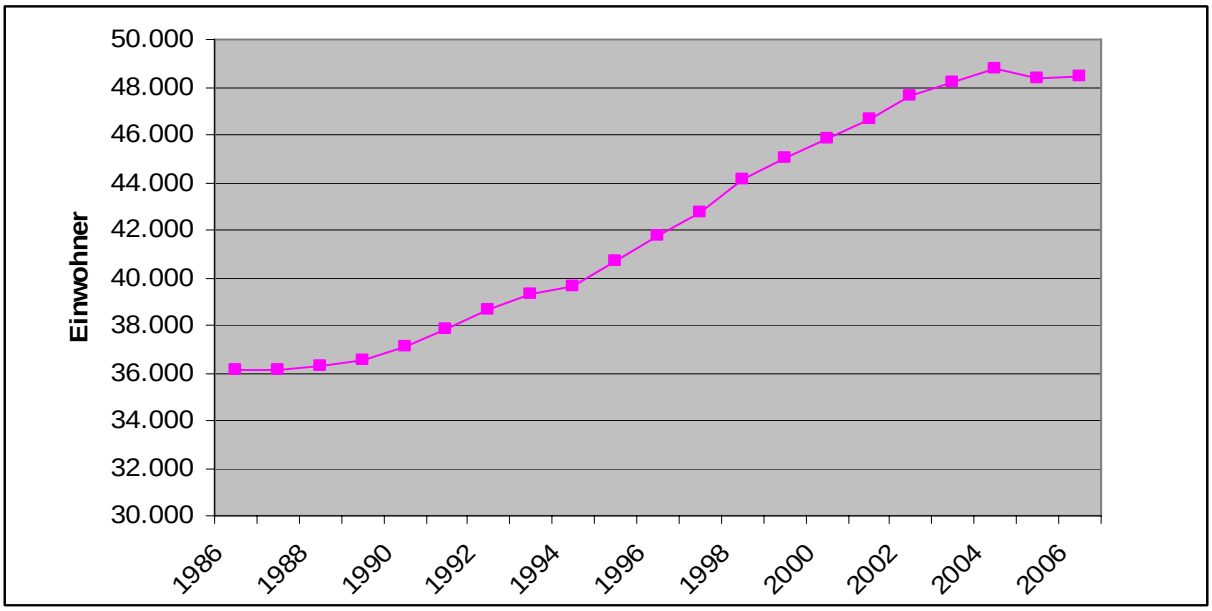
4.1.1 Wohnbauflächenbedarfsprognose

2006 wurde vom Büro Planquadrat aus Dortmund eine Wohnbauflächenbedarfsprognose mit dem Prognosehorizont 2020 erstellt aus der sich die Darstellung neuer Wohnbauflächen ergibt. Dabei wurde verschiedene Varianten der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung untersucht.

Bevölkerungsentwicklung in Bornheim

Die Bevölkerung Bornheims ist in den letzten 20 Jahren von 36.109 Einwohner um ca. 34 % auf 48.430 Einwohner Ende 2006 gestiegen. Die Abbildung 2 zeigt diese Entwicklung seit dem Jahr 1986.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Bornheim 1986-2006

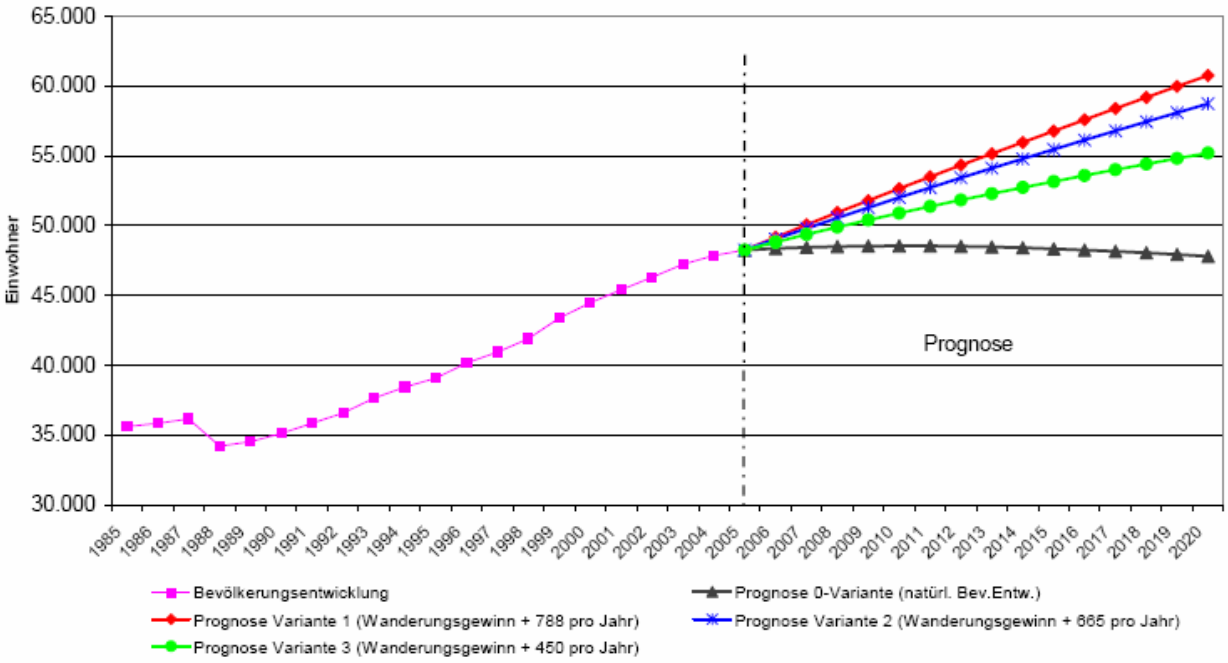


Quelle: eigene Darstellung

Im Land NRW sowie im regionalen Vergleich nimmt die Stadt Bornheim damit einen der vorderen Plätze ein. Die Wanderungsgewinne haben in den letzten 15 Jahren deutlich mehr zum Bevölkerungswachstum beigetragen als der Geburtenüberschuss, welcher 2010 nicht mehr erwartet wird.

Die Untersuchung von Planquadrat umfasst die folgenden Varianten (s. Abb. 3):

Abb.3: Bevölkerungsentwicklung Bornheim



Quelle: Planquadrat Dortmund: Wohnbauflächenbedarfsprognose und Untersuchung der Wohnbauflächenreserven und –potenziale Bornheim

Bestimmend für die positiven Wanderungssalden sind die Wanderungsgewinne aus den beiden Zentren Bonn, Köln und den nördlichen Nachbarkommunen. Vor diesem Hintergrund ist

in den nächsten 15 Jahre mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen, der voraussichtlich aber schwächer ausfallen wird als in den dynamischen 90er Jahren.

Den weiteren Prognosen von Planquadrat wurde daher nicht die Trendfortschreibung, sondern eine auf 450 Einwohner pro Jahr verringerte Zuwanderung zugrunde gelegt. Für Bornheim wird daraufhin eine Einwohnerzahl von ca. 55.200 im Jahr 2020 prognostiziert, was einem Bevölkerungszuwachs von 14,4 Prozent bzw. knapp 1 Prozent pro Jahr entspricht.

Entwicklung ausgewählter Altersgruppen

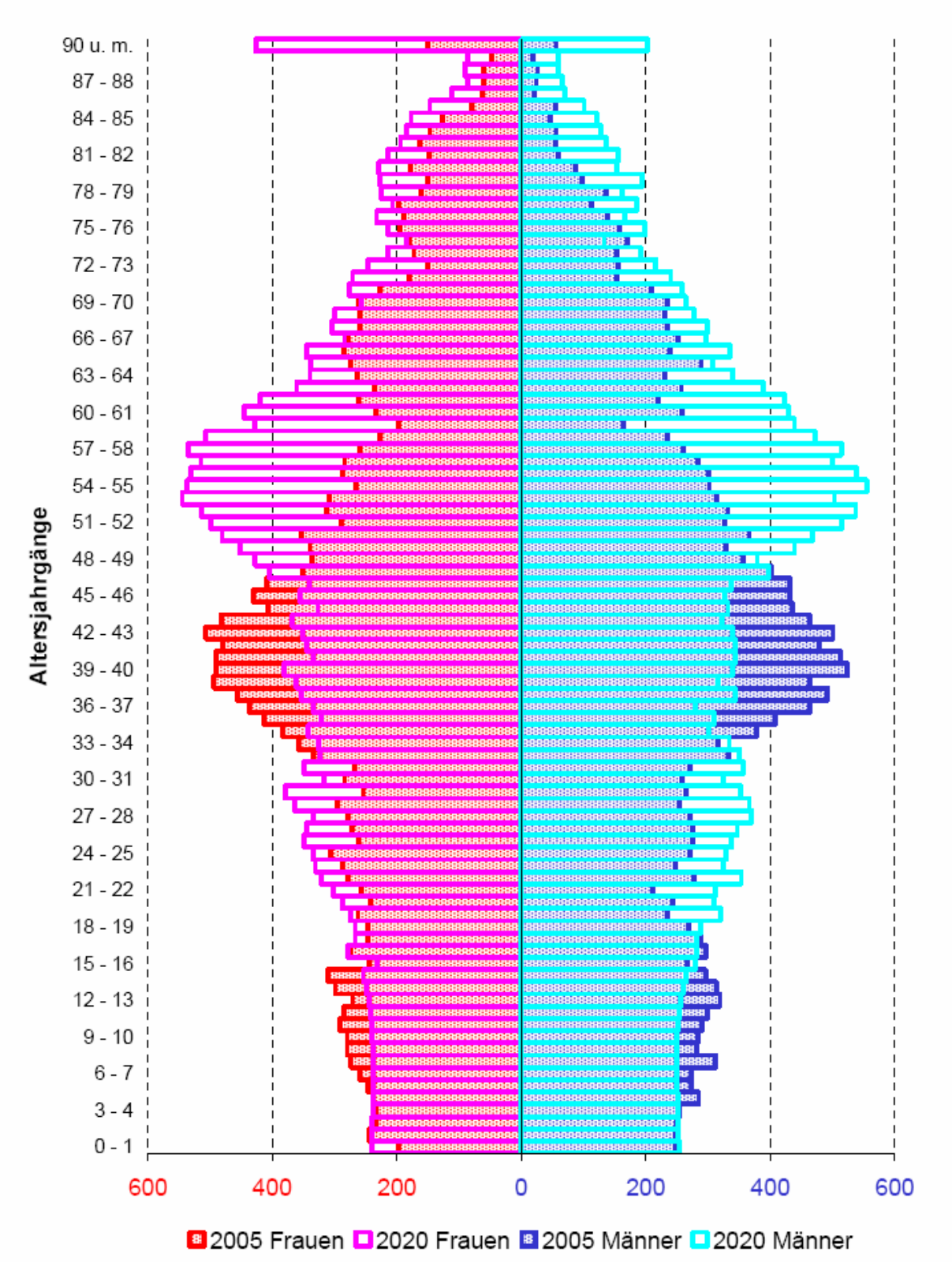
Aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bornheim ergeben sich spezifische Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung (vgl. Planquadrat 2006).

Die Abbildung 4 zeigt die Bevölkerungspyramide für das Jahr 2005 sowie für den Prognosehorizont 2020. Oberhalb der 50 Jahre sind 2020 nahezu alle Altersjahrgänge stärker besetzt als 2005. Hier lässt sich die bevorstehende demographische Alterung in Bornheim klar ablesen. Sie wird in Zukunft zu einem Anstieg der Pflegebedürftigen führen. Hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs wird sich dies insofern auswirken, dass altersgerechte Wohnungen erhöht nachgefragt werden.

Auch bei den 16- bis 19-Jährigen ist vorübergehend (bis 2010) mit einem deutlichen Zuwachs zu rechnen, weshalb sich für Schüler der Sekundarstufe II zwischenzeitlich ein erhöhter Klassenbedarf ergibt. Bis 2020 ist wieder annähernd das heutige Ausgangsniveau erreicht.

Bei den jüngeren Kindern (0-6 Jahre) sind keine gravierenden Änderungen zu erwarten. Der Jahrgangsbesatz bleibt etwa auf heutigem Niveau.

Abb.4 Bevölkerungspyramide Bornheim



Quelle: Planquadrat Dortmund: Wohnbauflächenbedarfsprognose und Untersuchung der Wohnbauflächenreserven und -potenziale Bornheim 2006

Bevölkerungswachstum als städtebauliche Zielsetzung

Eine positive Bevölkerungsentwicklung trägt zu einer besseren bzw. gleich bleibenden Auslastung vorhandener Grundversorgungseinrichtungen bei. Die Auslastung z.B. von Kindergärten und Schulen ist wesentlich abhängig von der Bevölkerungszahl, hier insbesondere von der Anzahl jüngerer Familien. Mit einer zeitlich gesteuerten und abschnittsweisen Baulandentwicklung kann eine kontinuierliche Belegung gefördert werden.

Die Entwicklung von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der Gesamtkaufkraft im Einzugsgebiet. Hier sind insbesondere für Vollversorger mindestens 5000 Einwohner im Einzugsbereich anzustreben. Die vielen privaten Dienstleistungen wie Banken, Ärzte, Postfilialen oder Apotheken sind ebenfalls auf ein möglichst hohes Nachfragepotenzial in den Ortschaften angewiesen.

Die vorhandene Infrastruktur kann dagegen bei verminderter Nachfrage bzw. einem Einwohnerrückgang nur selten flexibel angepasst und fixe Kosten nur mit einer zeitlichen Verzögerung reduziert werden. Anhaltende Einwohnerverluste führen deshalb zu erhöhten Kosten auf öffentlicher und privater Seite auf Grund von Überkapazitäten oder zu wenig Nachfrage. Dies kann bis zur Schließung der Einrichtungen führen, was wiederum zum Nachteil der bisherigen Einwohner beiträgt.

Das vom Gutachter prognostizierte Einwohnerwachstum kann daher zur Stützung der Grundversorgungseinrichtungen beitragen. Dies gilt grundsätzlich für alle betroffenen Infrastruktureinrichtungen. Durch die Konzentration auf die größeren Ortschaften im Einzugsbereich des SPNV wird auch der öffentliche Nahverkehr stärker ausgelastet.

Darüber hinaus kann durch den Zuzug gerade junger Familien die demografische Entwicklung abgemildert werden. Auch die Verfügbarkeit von jüngeren bis mittleren Jahrgängen für den Arbeitsmarkt wird sich auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Region positiv auswirken.

Die Entwicklung der Baulandpreise zeigte in den vergangenen Jahren stark nach oben und hat sich auf einem hohen Niveau eingespielt. Hier kann durch gezielte Ausweisung von Bauland einer übermäßigen Steigerung von Baulandpreisen entgegengewirkt werden.

Entwicklung der Haushalte

Da nicht Einzelpersonen sondern Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, bestimmt die Entwicklung der Haushalte den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf.

Triebfedern für eine sehr dynamische Entwicklung bei den Haushalten im Rhein-Sieg-Kreis sind zum einen die weiterhin zunehmende Bevölkerung und zum anderen der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten. Im Rhein-Sieg-Kreis wird die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte deshalb wachsen, die Zahl der Drei-Personenhaushalte stagnieren und die Zahl der größeren Haushalte (Vier Personen und mehr) bis 2020 abnehmen.

Unter der Annahme, dass die Struktur und die Entwicklung der Haushalte in Bornheim nicht wesentlich vom Durchschnitt im Rhein-Sieg-Kreis abweicht, wird für die Haushaltsentwicklung in der Stadt Bornheim eine Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von derzeit 2,32 Mitgliedern auf 2,16 Mitglieder im Jahr 2020 unterstellt.

Wird von einem jährlichen Zuwanderungsgewinn von 450 Personen ausgegangen, würde sich die Zahl der Haushalte in Bornheim um ca. 4.760 von 20.800 auf 25.561 im Jahr 2020 erhöhen.

Wohnungs- / Wohnbauflächenbedarf

Zur Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Bornheim bis zum Jahr 2020 wurden drei unterschiedliche Prognoseansätze verwendet. Entscheidend ist hierbei die zukünftig erwartete Zahl der Haushalte.

Dabei bildet der mit dem Ansatz der Wohnungsbedarfsprognose ermittelte Wert, der eine wohnungsmarktunabhängige Vollversorgung unterstellt, eine Obergrenze für den zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf und stellt tendenziell eine Überbemessung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfes dar.

Der auf die jüngste Modellrechnung des LDS NRW basierende Ansatz bezieht sich ausschließlich auf bewohnte Wohneinheiten und vernachlässigt die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Wohnungsüberhänge, wie eine Fluktuationsreserve, die durch die Mobilität (Umzüge) auf dem Wohnungsmarkt entsteht. Zudem bleiben bei diesem Ansatz auch Zweit- und Freizeitwohnungen unberücksichtigt. Dadurch stellt der mit diesem Ansatz ermittelte Wert tendenziell eine Unterbemessung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs dar.

Die genannten beiden Werte bilden damit die Ober- und die Untergrenze eines Intervalls innerhalb dessen der tatsächliche Wohnungsbedarf mit hoher Sicherheit prognostiziert wird.

Die Fortschreibung der Wohnungsbaufertigstellungen der letzten Jahre (2000 bis 2004) liefert einen realistischen Wert für den zukünftigen Wohnungsbedarf in Bornheim. Mit dieser Methode werden auch die Bedingungen und Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes berücksichtigt, die bei den anderen beiden Methoden weitgehend ausgeblendet bleiben.

Das Ergebnis dieser Prognose liegt mit ca. 4.500 Wohnungen bis 2020 etwa in der Mitte des von den beiden anderen Prognosemethoden markierten Bedarfskorridors, was die Plausibilität dieses Prognosewertes stützt. Dies entspricht einer gemittelten Wohnungsbaufertigstellung von ca. 300 Wohnungen im Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 1987 bis 2004 wurden in Bornheim 337 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird bezüglich des zukünftigen Verhältnisses von Ein- und Zweifamilienhausbau zu Geschosswohnungsbau, das derzeitige Verhältnis von 70 :30 aus den letzten fünf Jahren zugrunde gelegt. Im Ein- und Zweifamilienhausbau wird eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 400 m² pro Wohneinheit angesetzt, im Mehrgeschosswohnungsbau von 150 m² pro Wohneinheit.

Mit dem favorisierten Prognoseansatz - der Fortschreibung der Wohnungsbaufertigstellungen - ergibt sich ein Nettowohnbauflächenbedarf von ca. 146 ha bis zum Jahr 2020. Bei einem 20-prozentigen Anteil für Erschließungsflächen errechnet sich daraus ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 183 ha.

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 unbeplanten 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 166 ha deckt bis auf 17 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	102ha
Flächenangebot	166 ha
Flächenbedarf	183 ha
Flächenbilanz	**- 17 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 periphe-

ren 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 vorhanden 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 vorhanden 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.

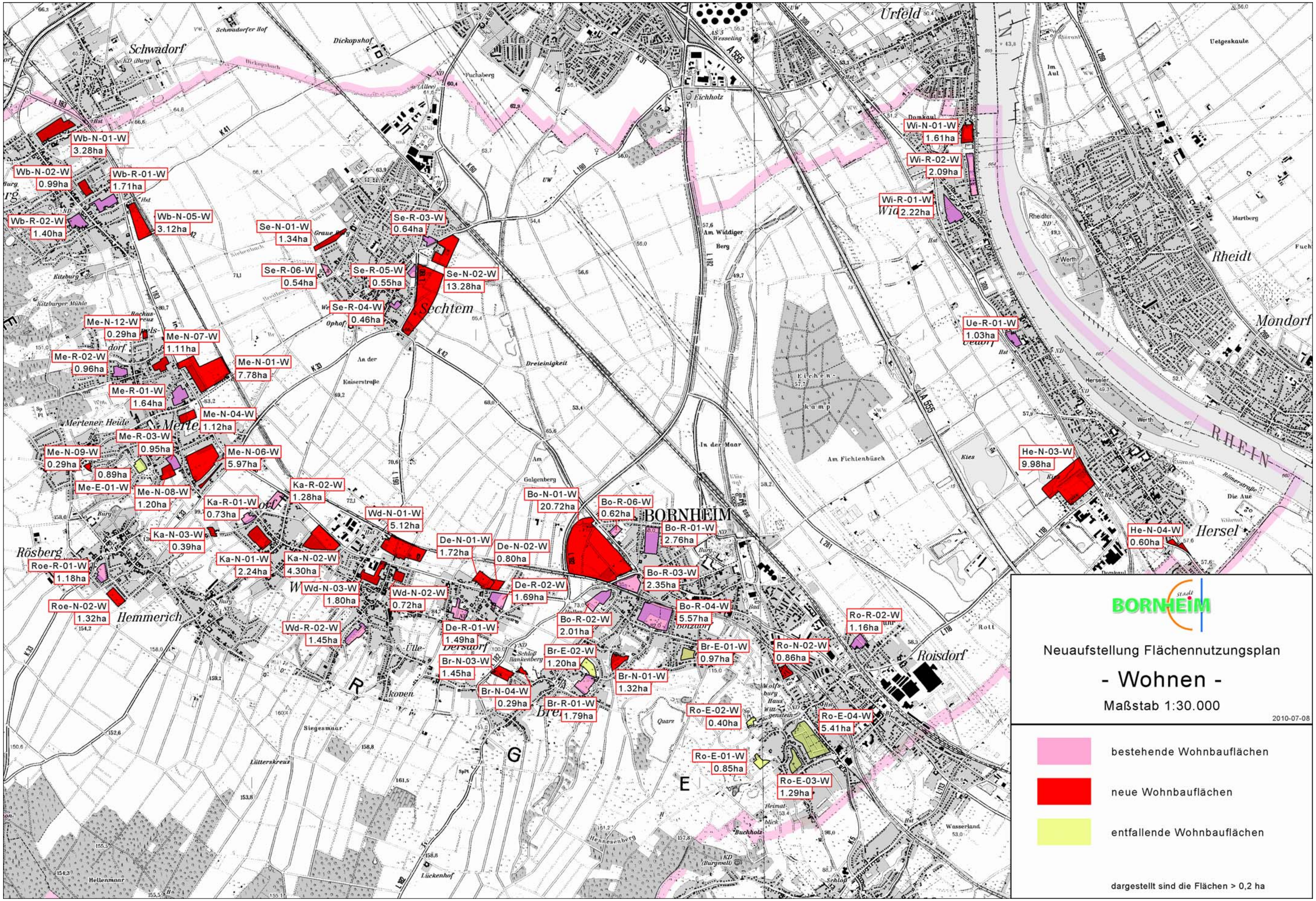
Zusammengefasst wurden die untersuchen Flächen nach folgenden Kriterien mit abgestufter Bedeutung beurteilt:

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 darstellt. 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.


BORNHEIM
Neuaufstellung Flächennutzungsplan
- Wohnen -
Maßstab 1:30.000
2010-07-08
bestehende Wohnbauflächen
neue Wohnbauflächen
entfallende Wohnbauflächen
dargestellt sind die Flächen > 0,2 ha
Wb-N-01-W 3.28ha
Wb-N-02-W 0.99ha
Wb-R-01-W 1.71ha
Wb-R-02-W 1.40ha
Wb-N-05-W 3.12ha
Se-N-01-W 1.34ha
Se-R-03-W 0.64ha
Se-R-06-W 0.54ha
Se-R-05-W 0.55ha
Se-N-02-W 13.28ha
Se-R-04-W 0.46ha
Me-N-12-W 0.29ha
Me-N-07-W 1.11ha
Me-R-02-W 0.96ha
Me-N-01-W 7.78ha
Me-R-01-W 1.64ha
Me-N-04-W 1.12ha
Me-R-03-W 0.95ha
Me-N-09-W 0.29ha
0.89ha
Me-E-01-W
Me-N-06-W 5.97ha
Me-N-08-W 1.20ha
Ka-R-02-W 1.28ha
Ka-R-01-W 0.73ha
Wd-N-01-W 5.12ha
Ka-N-03-W 0.39ha
Ka-N-01-W 2.24ha
Ka-N-02-W 4.30ha
Roe-R-01-W 1.18ha
Roe-N-02-W 1.32ha
Wd-N-03-W 1.80ha
Wd-N-02-W 0.72ha
Wd-R-02-W 1.45ha
De-N-01-W 1.72ha
De-N-02-W 0.80ha
De-R-02-W 1.69ha
De-R-01-W 1.49ha
Br-N-03-W 1.45ha
Br-N-04-W 0.29ha
Br-E-02-W 1.20ha
Br-R-01-W 1.79ha
Bo-N-01-W 20.72ha
Bo-R-06-W 0.62ha
Bo-R-01-W 2.76ha
Bo-R-03-W 2.35ha
Bo-R-02-W 2.01ha
Bo-R-04-W 5.57ha
Br-E-01-W 0.97ha
Br-N-01-W 1.32ha
Ro-N-02-W 0.86ha
Ro-R-02-W 1.16ha
Ro-E-02-W 0.40ha
Ro-E-04-W 5.41ha
Ro-E-01-W 0.85ha
Ro-E-03-W 1.29ha
Wi-N-01-W 1.61ha
Wi-R-02-W 2.09ha
Wi-R-01-W 2.22ha
Ue-R-01-W 1.03ha
He-N-03-W 9.98ha
He-N-04-W 0.60ha
Schwadorf
Sechtem
BORNHEIM
Roisdorf
Rösberg
Hemmerich
Urfeld
Rheidt
Mondorf
Hersel
RHEIN

4.1.2 Darstellung neuer Wohnbauflächen

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

Bornheim:
Die Ortschaft Bornheim ist allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) laut Regionalplan und Hauptversorgungszentrum gemeinsam mit Roisdorf (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über zentrale Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, eine weiterführende Schule sowie über eine Haltestelle des schienengebundenen öffentlichen Personen Nahverkehrs (SPNV). Mit dem Einkaufsbereich Königstraße und dem Hellenkreuz besitzt die Ortschaft Bornheim die weitaus meisten Einzelhandelsgeschäfte im Stadtgebiet.

Es wird eine neue Wohnbaufläche in der Ortschaft Bornheim dargestellt, die im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie des SPNV-Haltepunktes liegt. Die Fläche am Hexenweg soll in Teilabschnitten entwickelt werden. Hierzu wird als Zwischenschritt zum Bebauungsplan eine städtebauliche Rahmenplanung angestrebt. Für die Inanspruchnahme der bislang als Grünfläche dargestellten Teilfläche sind im Bebauungsplanverfahren genaue Untersuchungen der Bodenverhältnisse und zum Artenschutz erforderlich.
Die Reservefläche an der Kalkstraße ist noch eingehend zur Lage und Ausprägung der dort liegenden Bodendenkmäler zu untersuchen, was zu einer Verkleinerung der Flächen führen kann. Der Bereich an der Mühlenstraße wurde prospektiert und kann fast vollständig bebaut werden.
Eine kleine Fläche zwischen Quellenweg und Heideweg (ca. 1 ha) wird von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche geändert, da kein Entwicklungsinteresse erkennbar ist. Im Gegensatz zum Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung wird der Bereich zwischen Apostelpfad und Reuterweg als neue Wohnbaufläche herausgenommen.
Insgesamt erhält die Ortschaft ca. 21 ha neue Wohnbauflächen. Dies entspricht einem möglichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.350 bis zum Jahr 2020.
Die untersuchen FNP-Reserveflächen werden - mit einer Ausnahme - weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

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. Ferner wird entlang der Küppersgasse beidseitig eine Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha) neu dargestellt. 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. 209 Einwohner wachsen.

Dersdorf:
Die Ortschaft Dersdorf ist laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Grundversorgung ist nicht vorhanden, allerdings ein Haltepunkt des SPNV. Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Es gibt zwei Reserveflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3 ha die auch weiterhin als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Weitere Flächen sind für die Eigenentwicklung nicht erforderlich.
Eine weitere Neudarstellung einer Wohnbaufläche von insgesamt ca. 2,5 ha zwischen Bannweg und Neugrabenweg erfolgt ausschließlich auf Grund der guten Lage zum SPNV-Haltepunkt und zum überörtlichen Verkehrsnetz. Die weiteren Kriterien der Siedlungsentwicklung können hier nicht oder nur sehr eingeschränkt erreicht werden. Die Innenentwicklung im Ortskern ist hier grundsätzlich zeitlich voranzustellen. Die neu dargestellte Fläche liegt nach dem Regionalplan innerhalb des Agrarbereiches mit spezialisierter Intensivnutzung.
Dersdorf kann bis 2020 um ca. 250 Einwohner wachsen.

Hemmerich:
Die Ortschaft Hemmerich ist laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Grundversorgung sowie eine Haltestelle des SPNV ist nicht vorhanden, weshalb keine neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Eine Busanbindung erfolgt z.Z. einmal die Stunde je Fahrtrichtung.

Es gibt keine FNP-Reserveflächen in Hemmerich jedoch ca. 72 Baulücken, von denen ca. 35 für eine zukünftige Wohnbaulandentwicklung eingerechnet wurden. In Hemmerich steht somit ein geringes Potenzial für ca. 70 neue Einwohner bis 2020 zur Verfügung. Damit kann die Eigenentwicklung der Ortschaft aufrecht erhalten werden.

Hersel:
Die Ortschaft Hersel ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Nahversorgungszentrum (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine Haltestelle des SPNV.

In Hersel sind keine Reserveflächen mehr verfügbar. Es wird daher eine ca. 10 ha große, neue Wohnbaufläche nördlich der Roisdorfer Straße, im unmittelbaren Einzugsgebiet des SPNV-Haltepunktes dargestellt. Für diese Fläche ist bereits das Verfahren zur 45. Änderung der Flächennutzungsplans eingeleitet worden.
Des Weiteren verfügt die Ortschaft über ca. 72 Baulücken, die für eine zukünftige Wohnbaulandentwicklung eingerechnet werden. Die Ortschaft weist damit ein Potenzial für etwa 560 neue Einwohner bis 2020 auf.

Kardorf:
Die Ortschaft Kardorf ist teilweise allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Ergänzungsstandort der Nahversorgung (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und liegt im Umfeld der Haltestelle Waldorf des SPNV.

Im Innenbereich der Ortschaft Kardorf werden zwei neue Wohnbauflächen dargestellt, die beide im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie des SPNV-Haltepunktes liegen. Die Neudarstellung zwischen Katzentränke und L 183 schließt die noch bestehende Lücke und weist sehr günstige Erreichbarkeiten auf. Die Flächen müssen allerdings noch entwässerungstechnisch genauer untersucht werden.
Der Innenbereich zwischen Lindenstraße und Altenberger Gasse wurde vom Gutachter zwar grundsätzlich positiv bewertet, muss aber auf Grund der Erschließung und der relativen Entfernung zum Vollversorger und zum Haltpunkt noch näher betrachtet werden. Hier ist ggf. nur eine sehr aufgelockerte Bebauung möglich.
Ferner wird zur Arrondierung an der Altenberger Gasse die Fläche bis zum Altenberger Hof als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen.
Im Bereich Moosgarten wird die Wohnbebauung an die vorhandene Satzung angepasst.

Insgesamt erhält die Ortschaft ca. 7 ha neue Wohnbaufläche. Die untersuchen Reserveflächen werden weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird ein zukünftiger Zuwachs von ca. 380 Einwohnern bis 2020 ermöglicht.

Merten:
Die Ortschaft Merten ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Nahversorgungszentrum (vgl. Kap. 4.5). Die Ortschaft verfügt über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine Haltestelle des SPNV.

Es werden zwei größere und fünf kleine neue Wohnbauflächen in der Ortschaft Merten mit einer Gesamtgroße von ca. 18 ha dargestellt, die alle im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie (mit Ausnahme der Arrondierungen südlich Sommersberg) auch in der Nähe des SPNV-Haltepunktes liegen.
Das größte Entwicklungspotenzial weist die Fläche zwischen L 183 und Stadtbahnlinie auf. Hier ist eine schrittweise Entwicklung über eine zwischengeschaltete Rahmenplanung zu empfehlen, um die Inanspruchnahme der Fläche zeitlich zu steuern.
Auf Grund der sehr guten Lage zum Ortszentrum wurde der Bereich zwischen Offenbachstraße und Bonn-Brühler Straße aufgenommen. Dafür wurde die Fläche entlang der Lannerstraße verkleinert. Weitere kleinere Wohnbauflächen liegen im Umfeld Straußweg, Talstraße, Sommersberg und Wagnerstraße/Offenbachstraße.
Die Wohnbaufläche an Schubertstraße / Bonn-Brühler Straße ist lediglich eine nachträgliche Bestandsdarstellung eines bereits bebauten Gebietes.
Die Wohnbaufläche nördlich des Friedhofes wird bis auf eine kleine Teilfläche auf Grund der schwierigen Erschließung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Alle anderen untersuchten Reserveflächen werden weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem gibt es ca. 74 Baulücken, die zukünftig entwickelt werden können. Aus dem dargestellten Flächenpotenzial wird ein Zuwachs von ca. 960 Einwohnern bis 2020 prognostiziert.

Rösberg
Die Ortschaft Rösberg ist laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Grundversorgung sowie eine Haltestelle des SPNV sind nicht vorhanden. Eine Busanbindung erfolgt einmal je Stunde und Fahrtrichtung.

Es werden zwei Wohnbauflächen mit insgesamt 1,8 ha als Siedlungsarrondierung neu dargestellt. Die größere Fläche von 1,3 ha rundet die Ortslage im Bereich Eifelstraße/ Odenwaldstraße ab. Bei der kleineren Fläche handelt es sich lediglich um eine Arrondierung des vorhandenen Mischgebietes. Hier ist im nachfolgenden Bebauungsplan auf eine sorgfältige Einbeziehung der Lage zur Burg Rösberg zu achten.
Außerdem wird eine Reservefläche mit ca. 1 ha weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt.
Ein Zuwachs von ca. 125 Einwohnern wird bis 2020 damit möglich.

Roisdorf
Die Ortschaft Roisdorf ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Hauptversorgungszentrum, gemeinsam mit Bornheim (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über zentrale Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, eine weiterführende Schule sowie über drei Haltestellen des SPNV: der Bahnhof der Deutschen Bahn sowie zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie 18/68. In der Ortschaft liegt der einzige größere Verbrauchermarkt von Bornheim und zu Roisdorf funktional zugeordnet auch das Sondergebiet Bornheim-Süd (Möbel, Baumarkt), mit den weitaus größten Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet.

Am Siefenfeldchen, nahe der Wolfsburg, wird eine bereits bebaute Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die südlich gelegenen Reserveflächen werden fast vollständig aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Für die Flächen nördlich der Schussgasse wird nur noch eine Randbebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Hier entfallen potenzielle Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha.
Die Darstellung der Wohnbaufläche am Donnerstein wird aufgrund der steilen Hanglage auf eine reine Straßenbebauung in einer Bautiefe beidseitig der Straße reduziert, die mit dem letzten bebauten Grundstück enden soll.
Eine weitere kleine Fläche südlich des Sportplatz Roisdorf entfällt ebenfalls. Sie soll wegen der Hanglage und der Nähe zur Sportfläche – hier kann es zu Konflikten durch Lärmimmissionen kommen – nicht mehr bebaut werden.
Im Bereich zwischen Fuhrweg, Maarpfad und Herseler Straße werden zwei gemischte Bauflächen dargestellt und anteilig (zu 50%) in die Berechnung der Wohnbaupotenziale aufgenommen.
Die Summe der Bauflächen in Roisdorf weist ein Wachstumspotenzial bis 2020 für ca. 360 Einwohner auf.

Sechtem
Die Ortschaft Sechtem ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Ergänzungsstandort für die Nahversorgung (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine Haltestelle der Deutschen Bahn.

Es werden zwei neue Wohnbauflächen in der Ortschaft Sechtem dargestellt, die beide im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie des SPNV-Haltepunktes liegen.
Eine Fläche von ca. 13 ha liegt im Übergang zum Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung des Regionalplans[1]. Da Sechtem von diesem Bereich komplett umgeben ist und kaum Erweiterungsflächen im Innenbereich hat, wird hier nach - Abwägung der Belange - eine größere Wohnbaufläche dargestellt. Entscheidend ist dabei die gute Zuordnung zu den Nahversorgungseinrichtungen und die problemlose Erschließung, welche allerdings die Verlegung der bestehenden Landesstraße und den Neubau als L 190 n erforderlich macht. Für die Fläche in Sechtem wird ebenfalls eine Rahmenplanung (unter Einbeziehung der L 190 n) mit einer zeitlich gesteuerten Entwicklung in mehreren Abschnitten empfohlen. Somit kann auch eine dauerhafte Auslastung der Infrastruktur gesichert werden. Die Umsetzung soll erst dann erfolgen, wenn die Realisierung der L 190 n weitgehend sicher gestellt ist.
Eine weitere Wohnbaufläche an der Clemensstraße (ca. 1 ha) dient lediglich der Arrondierung des Ortes.
Insgesamt erhält die Ortschaft ca. 15 ha neue Wohnbauflächen. Die untersuchten Reserveflächen werden weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es kann ein zukünftiger Zuwachs von ca. 680 Einwohnern bis 2020 erwartet werden.

Uedorf
Die Ortschaft Uedorf ist laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Haltestelle des SPNV ist vorhanden, jedoch keine Grundversorgung.

Es wird keine neue Wohnbaufläche dargestellt. Eine Reservefläche mit ca. 1 ha bleibt weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Zuwachs von ca. 40 Einwohnern wird bis 2020 erwartet. Damit kann die Eigenentwicklung der Ortschaft gesichert werden.

Walberberg
Die Ortschaft Walberberg ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Nahversorgungszentrum (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine SPNV-Haltestelle.

[1] bei einem Maßstab des Regionalplan von 1:50.000 handelt es sich nur um eine grobe Abgrenzung des Agrarbereiches

Es werden drei neue Wohnbauflächen in der Ortschaft Walberberg dargestellt. Sie liegen im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie des SPNV-Haltepunktes. Bei der Fläche nördlich der Dominikanerstraße (ca. 3 ha) ist eine sorgfältige Einbeziehung (Renaturierung) des nördlich des Baugebietes vorhandenen Bachlaufes erforderlich. Im Bereich Klüschpfadt / von Kempis Weg wurde die Wohnbaufläche an den Bestand und die Festsetzungen des Bebauungsplans Wb 13 angepasst.
Die Wohnbaufläche zwischen Landestraße L 183 und der Bahntrasse ist unmittelbar am Haltepunkt der Vorgebirgsbahn gelegen und umfasst ebenfalls ca. 3 ha. An der Walberbergerstraße ist dem Wohngebiet straßenseitig eine gemischte Baufläche vorgelagert. Ferner wurde zwischen Annograben und Frohnacker eine gemischte Baufläche von ca. 1 ha in Wohnbaufläche umgewandelt.
Eine weitere untersuchte Fläche von ca. 8 ha liegt östlich der Stadtbahnlinie und würde somit die bislang nicht angetastete Grenze in den Freiraum hin überschreiten. Sie liegt weiterhin im Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung des Regionalplans[2]. Von den Gutachtern wurde sie wegen der guten Lage zum Haltepunkt und der relativen Nähe zum geplanten Vollversorger grundsätzlich empfohlen. Die Überschreitung der Bahn würde allerdings eine erhebliche städtebauliche Zäsur bedeuten, sodass auf eine Neudarstellung einer Wohnbaufläche hier verzichtet wird. Nur eine kleine gemischte Baufläche für ein Übergangsheim soll dargestellt werden (vgl. Kapitel 4.3).
Weitere Alternativen im Außenbereich können in Walberberg nicht empfohlen werden. Denn es handelt sich entweder um Flächen im Landschaftsschutzgebiet oder um sensible Bereiche an der Kitzburg bzw. Freihalteflächen zur Aufrechterhaltung der Ortsränder.
Insgesamt erhält die Ortschaft ca. 7 ha neue Wohnbauflächen. Die untersuchten Reserveflächen werden weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gemeinsam mit den angerechneten ca. 100 Baulücken kann bis 2020 ein Zuwachs von ca. 590 Einwohnern erreicht werden.

Waldorf
Die Ortschaft Waldorf ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Ergänzungsstandort Nahversorgung (vgl. Kap. 4.5). Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine SPNV-Haltestelle.

Es werden drei neue Wohnbauflächen in der Ortschaft Waldorf dargestellt, die im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie des SPNV-Haltepunktes liegen. Bei der Fläche zwischen Schmiedegasse und Sandstraße handelt es sich allerdings um eine Umwandlung einer gemischten und gewerblichen Baufläche, die bereits als Änderung im Verfahren ist. Eine kleine Fläche an der Schmiedegasse dient der Innenbereichsentwicklung.
Die größte Baufläche zwischen der Blumenstraße und der Stadtbahnlinie ist unterteilt in ein Mischgebiet entlang der L 183, welches auf Grundlage einer Innenbereichssatzung rechtlich schon besteht, und Wohnbauflächen in Richtung Bahn. Dabei wird insbesondere der Lärmschutz entlang der L 183 und die Querung und Einbindung der Landesstraße in den folgenden Verfahren zu beachten sein.
Insgesamt erhält die Ortschaft ca. 9 ha neue Wohnbauflächen. Die untersuchte Reservefläche an der Tulpenstraße wird weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ortschaft erhält ein Baulandpotenzial für einen Zuwachs von ca. 470 Einwohnern bis 2020.

Widdig
Die Ortschaft Widdig ist laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Haltestelle des SPNV ist vorhanden, jedoch keine Grundversorgung.

Zwei Reserveflächen mit ca. 4 ha bleiben weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche an der L 300 wird jedoch verkleinert, da im Gegenzug eine neue Wohnbaufläche am

[2] s. Fußnote 1

Rhein (St-Georg-Str./Karolingerstr., ca 1,5 ha) dargestellt werden soll. Die Flächenbilanz verändert sich durch diesen Tausch nur geringfügig.
Ferner werden 49 Baulücken eingerechnet. Darüber hinaus wird eine Baufläche südlich des Kindergartens von ca. 0,2 ha neu dargestellt. Die Fläche war im Vorentwurf als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche wird der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplanes entsprochen. Des Weiteren wird die im Vorentwurf als potentielle Erweiterungsfläche des Friedhofs dargestellte Fläche nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt, da eine Erweiterung des Widdiger Friedhofes nicht mehr erforderlich ist. Mit diesen Flächen und den vorhandenen Baulücken kann bis 2020 ein Zuwachs von ca. 330 Einwohnern erreicht werden. Weitere Flächendarstellungen sind nicht erforderlich, da hiermit bereits ein relativ hoher Anteil an neuer Bevölkerung möglich ist.

Grundsätzlich wurde den Empfehlungen der Wohnbauflächenbedarfsprognose gefolgt, um für das prognostizierte Einwohnerwachstum ausreichend Flächen in den Ortschaften bereitzustellen. Nur in Walberberg wurde aus genannten Gründen eine größere Fläche nicht dargestellt und mangels Alternativfläche kein Ersatz geschaffen. In Dersdorf ist eine Fläche dazugekommen und in Bornheim, Merten und Roisdorf sind Flächen entfallen (vgl. Ortschaftsprofile).

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

	Baulücken						
Ortschaft	Ange-rechnete Baulücken	Bruttowohn-bauflächen-äquivalent (in ha)	FNP-Reserven (in ha)	FNP-Neudar-stellungen (in ha)	Wohnbau-flächen - angebot Insgesamt (in ha)	Geschätzter Einwohner - zuwachs (38 Ew /ha)	Geschätzter Einwohner - zuwachs in %
Bornheim	70	3,5	11,3	20,7	35,5	1350	17,0
Brenig	13	0,7	1,8	3,1	5,5	209	9,0
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	5,8	9,3	355	6,0
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
						6325	13,1
Siedlungsbereich							
Roisdorf, Bornheim, Brenig	131	6,6	14,3	29,6	50,4	1913	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	102,4	166,5	6325	13,1

*) 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

Die übrigen neuen gemischten Bauflächen in Merten, Roisdorf, Walberberg und Waldorf (vgl. Kap. 4.3) sind im Gegensatz zu den bereits bestehenden gemischten Bauflächen nicht in der nachstehenden Bilanz enthalten, da diese vorwiegend gewerblich genutzt werden sollen, dennoch werden auch hier einige Wohneinheiten entstehen.

Flächen im Bereich einer bestehenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt sind, werden nun als solche dargestellt. Größenteils sind diese Flächen bereits bebaut. Diese Flächenumwandlungen haben deshalb ebenfalls keine Auswirkung auf das Wohnbauflächenangebot.

Des Weiteren werden einzelne, kleine Flächen, welche in der Wohnbauflächenbedarfprognose nicht bewertet wurden und die auch nicht den Status einer Baulücke haben, zur Ortsarrondierung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Auch diese Flächen fließen nicht in die Wohnbauflächenbilanz ein, da sie keine nennenswerte Größe haben.

4.2 Gewerbliche Bauflächen

Flächen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben werden im Flächennutzungsplan entsprechend der Gewerbeentwicklung und dem sich daraus ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen dargestellt.

4.2.1 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Gewerbeentwicklung

Seit 1980 gibt eine kontinuierliche Steigerung des Bruttoinlandprodukts des Rhein-Sieg-Kreises. Vor allem der Dienstleistungssektor hat in den letzten Jahren zum positivem Gesamtwachstum der Region beigetragen. Von 1996 bis 2004 gab es einen Zuwachs von 300 umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen auf heute 1.546.

Nur etwa 200 Betriebe (13%) davon sind heute in den Gewerbegebieten der Stadt Bornheim angesiedelt. Dies macht einen starken Verlagerungsdruck und die hohe Binnennachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen deutlich, denn mittel- bis langfristig können expandierende Unternehmen ihre Wachstumspotenziale nur an entsprechend vorteilhaften Standorten realisieren.

Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Bornheim ist seit 1995 bis 2005 von 5.435 auf 6.532 Beschäftigte um knapp 1.100 Beschäftigte und damit um 20% angewachsen. Dabei ist es den günstigen Rahmenbedingungen zu verdanken, dass in den letzten Jahren seit 2002 trotz der schwierigen konjunkturellen Lage eine relative Beschäftigungssicherung bzw. Stabilisierung der Beschäftigtenzahl in der Stadt Bornheim erreicht werden konnte. Umgekehrt zeigt sich dies auch in der relativ niedrigen Arbeitslosenquote der Stadt Bornheim, die mit etwa 4,7 % (Mai 2008) zu den niedrigsten im Rhein-Sieg-Kreis gehört.

Auf Grund einer sehr hohen Auspendlerquote (Anteil der Auspendler an den Beschäftigten aus dem Wohnort) von über 83 % soll eine Verbesserung der regionalen Arbeitsteilung im Rhein-Sieg-Kreis angestrebt werden. Bei einem Zuwachs an Wohnbevölkerung soll die Auspendlerquote nicht weiter verschlechtert und deshalb ortsnahe Arbeitsplätze angeboten werden.

Gewerbeflächenbedarf

Von 1996 bis 2006 wurden 62 Gewerbegrundstücke verkauft und 87 Betriebe angesiedelt. Davon kamen 74 Betriebe von außerhalb Bornheims und 13 Betriebe aus Bornheim. Insgesamt wurden 316.700 qm Gewerbefläche vermarktet. Dies ergibt eine durchschnittlich vermarktete Grundstücksgröße einschließlich der Flächen für großflächigen Einzelhandel von 5.100 qm und ohne die Flächen für den großflächigen Einzelhandel von 3.590 qm. Zukünftig ist in den Gewerbegebieten nicht mehr mit großflächigem Einzelhandel zu rechnen, da er dort planungsrechtlich nicht mehr vertretbar ist.

Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs bis 2020:

Mit Hilfe der Szenarien A, B und C wurde der künftige Gewerbeflächenbedarf der Stadt Bornheim abgeschätzt.

Szenario A*: Status quo Entwicklung*

Grundannahmen:

- weiterhin 6 Grundstücksverkäufe pro Jahr
- durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 5.100 qm
- Verkauf von ca. 31.700 qm pro Jahr

Gewerbeflächenbedarf:

Nettobauland	44,3 ha
zzgl. 15% Grün- und Verkehrsflächen	
Bruttobauland	51,0 ha

Szenario B*: dynamisches Wachstum von plus 25%*

Grundannahmen:

- zukünftig 25% mehr Grundstücksverkäufe pro Jahr
- ca. 109 Verkäufe in 14 Jahren
- durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 5.100 qm

Gewerbeflächenbedarf:

Nettobauland	55,6 ha
zzgl. 15% Grün- und Verkehrsflächen	
Bruttobauland	64,0 ha

Szenario C*: Mindestbedarf (ohne großflächigen Einzelhandel)*

Grundannahmen:

- weiterhin 6 Grundstücksverkäufe pro Jahr
- durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 3.590 qm

Gewerbeflächenbedarf:

Nettobauland	30,0 ha
zzgl. 15% Grün- und Verkehrsflächen	
Bruttobauland	34,5 ha

Gewerbeflächenreserven, -potenziale, Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen

Bisher waren im Flächennutzungsplan ca. 174 ha Gewerbeflächen dargestellt (s. Tab. 3). Davon sind ca. 138 ha bebaut bzw. werden gewerblich genutzt. 9 ha sind derzeit nicht vermarktbar. 27 ha stehen kurz- und mittelfristig zur Verfügung.

Tab.3 Gewerbeflächen in Bornheim

Gewerbegebiet	FNP [m^2] (brutto)
Sechtem	329.000
Erweiterung Sechtem	30.000
Kardorf	61.000
Waldorf	84.000
Blumenstraße	14.000
Hellenkreuz	25.000
Fußkreuzweg	19.000
Mainzer Str.	6.300
Ehem. Lederfabrik	27.600
Roisdorfer Brunnen	28.700
Landgard (Centralmarkt)	224.000
Erweiterung Landgard	92.000
Bornheim-Süd 1	101.000
Bornheim-Süd 1, Erw.	67.000
Bornheim-Süd 2	256.000
Hersel	327.000
Hersel	49.000
Gesamt	**1.740.600**

Des Weiteren sind ca. 35 ha Gewerbe- und Industriebereich im Regionalplan dargestellt (s. Tab. 4), die im Flächennutzungsplan noch nicht als Gewerbeflächen dargestellt wurden.

Da ein nachgewiesener Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht, sollen diese ca. 35 ha als neue Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Tab. 4 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

	Szenario A Status-quo-Prognose	**Szenario B Wachstums-szenario**	**Szenario C Mindestbedarf**
	ha	ha	ha
Bedarf bis 2020 (Bruttoflächen)	51,0	64,0	34,5
verfügbare GE-Flächen im FNP 2006	27,0	27,0	27,0
Zusatzbedarf	24,0	37,0	7,5
GIB im Regionalplan	35,0	35,0	35,0
Weiterer Bedarf	0	2,0	0

Beim Vergleich der Bedarfszenarien wird deutlich, das der Bedarf der Szenarien A und C im Rahmen der neuen Darstellung komplett und dass der Bedarf des Szenarios B bis auf 2 ha Gewerbefläche bedient werden könnte.

4.2.2 Darstellung neuer Gewerbeflächen

Eine Darstellung von neuen Gewerbegebieten kommt vorrangig an Standorten in Frage, die sich durch eine gute Standortortgunst auszeichnen. Wichtige Standortkriterien sind eine gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, verträglicher und kompensierbarer Eingriff in den Freiraum sowie keine bzw. geringe Restriktionen durch benachbarte Nutzungen.

Neue, eigenständige Gewerbegebiete werden in Bornheim nicht dargestellt. Bestehende Gewerbegebiete, die gute Standortkriterien aufweisen, sollen durch die Neudarstellung von Gewerbeflächen erweitert werden.

Tabelle 5: Verteilung der gewerblichen Bauflächen auf die Ortsteile in Bornheim

Ortschaft	Bestehende Gewerbegebiete	ha	neue Gewerbegebiete	ha
Bornheim	Bo-R-01-G Bo-R-02-G	2,50 1,11		
	ges.	**3,61**		
Hersel	He-R-01-G He-R-02-G	4,63 32,06	He-N-01-G	10,84
	ges.	**36,69**	**ges.**	**10,84**
Kardorf	Ka-R-01-G	6,11		
Roisdorf	Ro-R-01-G Ro-R-02-G Ro-R-03-G Ro-R-04-G He-R-05-G	48,57 2,78 1,76 0,75 15,16	Ro-N-01-G	10,37
	ges.	**69,02**		**10,37**
Sechtem	Se-R-01-G	28,42	Se-N-03-G	12,02
	ges.	**28,42**		
Waldorf	Wa-R-01-G	8,38		
	ges.	**8,38**		
Gesamtfläche		**152,23**		**33,23**

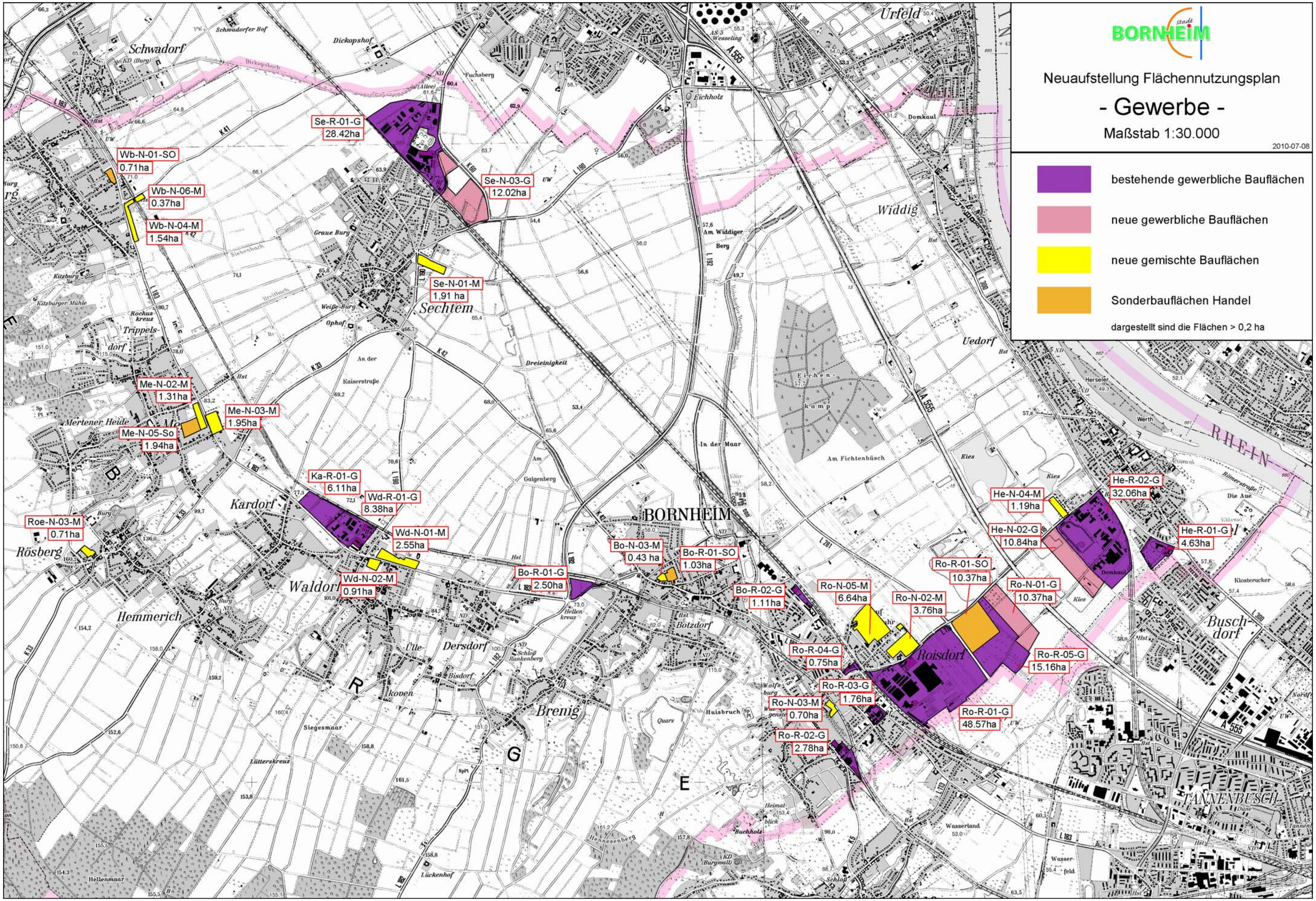
In der Ortschaft Sechtem wird zwischen der Bahnstrecke und der K60 eine gewerbliche Fläche von ca. 12 ha neu dargestellt. Im Gegenzug wird im Bereich des Dickopsbaches und der DB-Strecke (nördlich der Richtfunkstrecke) eine Teilfläche von ca. 1,9 ha aus der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche heraus genommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Bereich zwischen K 60, L 190 und DB-Strecke wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegt innerhalb des Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Re-

gionalplan. Eine Teilfläche wird für die mögliche Erweiterung der vorhandenen Sportanlage als Grünfläche dargestellt.

In Roisdorf und Hersel werden die Gewerbegebiete jeweils um ca. 11 ha erweitert. Für die Erweiterung in Roisdorf bedarf es einer Änderung des Regionalplans. Ziel der Planänderung ist die Verlagerung eines Teils des Gewerbe- und Industriebereiches in Hersel auf die andere Seite der A 555 in Richtung Roisdorf. Die Änderung des Regionalplans wird von der Bezirksregierung Köln betrieben und ist durch den Regionalrat bereits beschlossen worden. Mit einer Bestätigung der Änderung durch den Landesminister wird in 2009 gerechnet.

Die Neudarstellungen der Gewerbeflächen erfüllen die genannten Standortkriterien.

In Waldorf entfällt eine Gewerbefläche entlang der L 183 zwischen Schmiedegasse und Sandstraße zugunsten eines Mischgebietes. Das Gewerbegebiet ist auf Grund seiner geringen Größe nicht mehr zukunftsfähig. Die bestehenden Gewerbebetriebe haben Bestandsschutz.


BORNHEIM
Stadt
Neuaufstellung Flächennutzungsplan
- Gewerbe -
Maßstab 1:30.000
2010-07-08
bestehende gewerbliche Bauflächen
neue gewerbliche Bauflächen
neue gemischte Bauflächen
Sonderbauflächen Handel
dargestellt sind die Flächen > 0,2 ha
Se-R-01-G 28.42ha
Se-N-03-G 12.02ha
Se-N-01-M 1,91 ha
Wb-N-01-SO 0.71ha
Wb-N-06-M 0.37ha
Wb-N-04-M 1.54ha
Me-N-02-M 1.31ha
Me-N-03-M 1.95ha
Me-N-05-So 1.94ha
Ka-R-01-G 6.11ha
Wd-R-01-G 8.38ha
Wd-N-01-M 2.55ha
Wd-N-02-M 0.91ha
Roe-N-03-M 0.71ha
Bo-R-01-G 2.50ha
Bo-N-03-M 0.43 ha
Bo-R-01-SO 1.03ha
Bo-R-02-G 1.11ha
Ro-N-05-M 6.64ha
Ro-N-02-M 3.76ha
Ro-R-01-SO 10.37ha
Ro-N-01-G 10.37ha
Ro-R-05-G 15.16ha
Ro-R-04-G 0.75ha
Ro-R-03-G 1.76ha
Ro-N-03-M 0.70ha
Ro-R-02-G 2.78ha
Ro-R-01-G 48.57ha
He-N-04-M 1.19ha
He-N-02-G 10.84ha
He-R-02-G 32.06ha
He-R-01-G 4.63ha
Schwadorf
Sechtem
Kardorf
Waldorf
Hemmerich
Rösberg
BORNHEIM
Roisdorf
Brenig
Dersdorf
Botzdorf
Widdig
Uedorf
Urfeld
Buschdorf
TANNENBUSCH
RHEIN

4.3 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gemischten Bauflächen umfassen zum einen die Ortschaftszentren und Nahversorgungsbereiche, die sich vorrangig durch einen Mix aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und soziokultureller Infrastruktur auszeichnen. Daneben sind auch Teilräume der Stadt als Gemischte Bauflächen dargestellt, die einen Übergang von Gewerbegebieten zu Wohngebieten darstellen.
In den gemischten Bauflächen bekommt die Sicherung kundennaher Standorte für kleine Gewerbebetriebe eine besondere Bedeutung.

Folgende gemischte Bauflächen werden neben kleinteiligen Änderungen in Bornheim neu dargestellt.

- Bornheim: Umwidmungen von Wohnbauflächen in gemischte Baufläche im Ortszentrum Bornheim/Königstraße.
- Hersel: Erweiterung des Mischgebietes (ca. 0,6 ha) nördlich der Roisdorfer Straße (L 118). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll hier teilweise auch Wohnbebauung realisiert werden.
- Merten: Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche östlich der L 183 in eine gemischte Baufläche (ca. 2 ha) sowie westlich der L 183 zwischen Kreuzstraße und Beethovenstraße zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums (ca. 1,3 ha) (vgl. Kap 4.5)
- Rösberg: Arrondierung des vorhandenen Mischgebietes an der von Weichs-Straße.. Hier ist im nachfolgenden Bebauungsplan auf eine sorgfältige Einbeziehung der Lage zur Burg Rösberg zu achten.
- Roisdorf: Erweiterung des Mischgebietes (ca. 3,8 ha) nördlich der Herseler Straße (L 118).
- Roisdorf: Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche zwischen der Stadtbahnlinie 18 und der Straße Auf der Lüste (ca. 0,7 ha) in gemischte Baufläche als Arrondierung aufgrund der zentralen Lage
- Roisdorf: Umwidmung von kleinen Wohnbauflächen in Mischgebiet. Die Anpassungen erfolgen aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Lage innerhalb des Hauptversorgungszentrums.
- Roisdorf: Umwidmung von im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen des glasüberdachten Gemüseanbaues zwischen Maarpfad und Fuhrweg (Ro-N-05-M, ca. 6,6 ha) und zwischen Fuhrweg und Herseler Straße (Ro-N-02-M, ca. 3,7 ha). Die Flächen liegen im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und des DB Bahnhofs Roisdorf. Für diesen Bereich ist daher bei der späteren Realisierung auch ein Anteil von ca. 50 % Wohnbebauung vorgesehen. Eine Anbindung als Fuß- und Radweg ist am Widdiger Weg vorhanden.
- Sechtem: Darstellung eines Mischgebietes südlich des Friedhofes, um hier in Verlängerung der bestehenden Geschäftsstraße (Wilmuthstraße) neben Ansiedlung von Wohnen auch Gewerbe und ggf. Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln.
- Walberberg: Darstellung eines Mischgebietes (ca. 1,5 ha) entlang der Walberberger Straße (183) und des Hessenweges.
- Walberberg: Darstellung eines kleinen Mischgebietes nördlich der L 183 / K 41 für die Ansiedlung eines Übergangsheims (0,4 ha)
- Waldorf: Umwidmung eines Gewerbegebietes südlich der L 183 zwischen Schmiedegasse und Sandstraße in ein Mischgebiet (ca. 0,9 ha) sowie Neudarstellung eines Mischgebietes von ca. 1,5 ha nördlich der Blumenstraße (L183).

Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen in Waldorf (zwischen Blumenstraße und Vorgebirgsbahn, Wd-N-01-M) sowie in Roisdorf (nördliche der L 118, Ro-N-02-M, Ro-N-05-M) und Hersel (nördlich der L 118, He-N-04-M) ist aufgrund der Lage der

Baugebiete damit zu rechnen, dass hier auch in größerem Maße Wohnbebauungen realisiert werden. Für diese Flächen wurde demgemäß ein Wohngebietsanteil von 50 % angenommen.
Die übrigen Flächen sind bereits bebaut oder sollen vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienen.

4.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen umfassen diejenigen Bauflächen im Stadtgebiet, die sich von den Baugebietstypen nach §§ 2 bis 9 (BauNVO) wesentlich unterscheiden.

Sonderbaufläche Tagungsstätte/Kultur (So TK):

Als Sondergebiet Tagungsstätte/Kultur sind das ehem. Kloster Walberberg sowie die Jugendakademie Walberberg dargestellt.

Sonderbaufläche Seniorenwohnheim (So S)

Als Sonderbaufläche Seniorenwohnheim ist das „Wohnstift Beethoven“ dargestellt, da es privatwirtschaftlich geführt wird. Die anderen Seniorenwohnheime in Bornheim sind gemeinnützige Einrichtungen und deshalb im Kap. 4.6 Gemeinbedarfsflächen aufgeführt.

Sonderbaufläche Kies und Sand (So KS)

Als Sonderbaufläche Kies und Sand ist zeitlich befristet bis 2020 eine Fläche in Hersel dargestellt. Die Darstellung ist auch Bestandteil der im Verfahren befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung. Hier sollen die zum Kiesabbau notwendigen Betriebsanlagen wie Aufbereitungs- und Verarbeitungsanlagen bis zum Abschluss des Kiesabbaus in Bornheim entlang der Bleibtreustraße gebündelt werden. Dadurch können Anlagen aus anderen Bereichen umgesiedelt werden, die sich an den Altstandorten, insbesondere im Hinblick auf Landschaftsbild und Immissionsbelastungen, als erheblich störend darstellen.

Sonderbaufläche Sport (So Sp)

Die Tennisanlage in der Ortschaft Bornheim wird als Sonderbaufläche dargestellt, da sie privatwirtschaftlich geführt wird.

Die Sportstätten der Vereine Bornheims sind unter Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen aufgeführt (vgl. Kap. 4.6 und 4.7)

Sonderbaufläche Handel (So H)

Um die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels weiterhin zu steuern, werden Flächen bereits vorhandener Handelsbetriebe weiterhin als Sonderbauflächen „Großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt.

In Bornheim wird ein Sondergebiet (SO H_1) für einen Selbstbedienungsmarkt/ Verbrauchermarkt und Ladenlokal mit 2.800 m² Verkaufsfläche, vorwiegend für Lebensmittel dargestellt.

In Merten wird eine Fläche von ca. 1,9 ha als Sondergebiet (SO H_4) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters dargestellt. Als weitere Nutzer sind ein z.B. Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt möglich. Der Bereich liegt innerhalb des neuen Nahversorgungszentrums Merten und soll die vorhandenen Defizite in der Versorgung des Bornheimer Nordens beheben. Nach den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der

BBE Köln ist vor Ort, im Einzugsgebiet Merten (und Rösberg) ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die geplanten Märkte gegeben.

In Roisdorf wird ein Sondergebiet für einen Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt dargestellt (SO H_2). Die Sortimente werden wie folgt definiert:

	Verkaufsfläche max.	**Randsortimente max.**
Möbelhaus **Möbelabholmarkt** **Insgesamt**	30.000 m² 4.500 m²	 2.500 m²
Baumarkt	9.000 m² 4.000 m²	 700 m²

Damit werden die bisher geltenden Obergrenzen - die auf Grundlage eines Gutachtens sowie einer städtebaulichen Vereinbarung getroffen wurden - unverändert übernommen.

Eine weitere Sonderbaufläche wird in Walberberg (So H_3) für ein Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² für nicht zentrenrelevante Kernsortimente dargestellt.

Zentrenrelevante Sortimente sind laut LEPro großflächig nicht zulässig, da die Ortschaft nur Nahversorgungszentrum ist (vgl. Kap. 4.5)

Tabelle 6: Verteilung der Sondergebiete und Neudarstellungen gemischter Bauflächen auf die Ortsteile in Bornheim

Ortschaft	neue gemischte Bauflächen	ha	Sondergebiete	ha
Bornheim			Bo-R-01-SO	1,03
	ges.	**0,00**	**ges.**	**1,03**
Hersel	He-N-04-M	0,60		
	ges.	**0,60**	**ges.**	**0,00**
Merten	Me-N-03-M Me-N-02-M	1,95 1,31	Me-N-05-SO	1,94
	ges.	**3,26**	**ges.**	**1,94**
Roisdorf	Ro-N-02-M Ro-N-03-M Ro-N-05-M *	1,88 0,70 3,32	Ro-R-01-SO	10,37
	ges.	**5,90**	**ges.**	**10,37**
Sechtem	Se-N-01-M	1,91		
	ges.	**1,91**		**0,00**
Walberberg	Wb-N-04-M Wb-N-06-M -	1,54 0,37 -	Wb-N-01-SO	0,71
	ges.	**1,91**	**ges.**	**0,71**
Waldorf	Wd-N-01-M * Wd-N-02-M	1,28 0,91		
	ges.	**2,19**	**ges.**	**0,00**
Gesamtfläche		**15,76**		**14,05**

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

4.5 Versorgungsbereiche Einzelhandel

4.5.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim

In 2007 wurde von der BBE Unternehmensberatung für Bornheim ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ aufgestellt mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation in der Stadt Bornheim zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Dabei sind die Ziele der Landesplanung nach § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) zu beachten.

Die wichtigsten Aufgaben waren dabei:

- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Einzelhandelsstandort Bornheim
- grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzept für die Nahversorgung in den Ortschaften
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels

4.5.2 Analyse und Handlungserfordernisse

Die Analyse hat gezeigt, dass sich in der Stadt Bornheim der Ausstattungsgrad in den verschiedenen Warengruppen sehr unterschiedlich darstellt.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt die Stadt Bornheim über ein Ungleichgewicht in der Standortverteilung der Lebensmittelbetriebe. Defizite existieren insbesondere im Raum Merten/ Rösberg, Walberberg und Sechtem. Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich insgesamt folgende Handlungserfordernisse:

- Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere im Hauptzentrum der Stadt Bornheim, Ortsmitte Bornheim/Roisdorf

- Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Merten zur Versorgung des nordwestlichen Bornheimer Stadtgebietes für einen Einzugsbereich von ca. 15.000 Einwohnern und Hersel (Versorgung des östlichen Stadtgebietes)

- Soweit aufgrund fehlender Flächenpotenziale in zentralen Versorgungsbereichen erforderlich und sinnvoll: Sicherung und Entwicklung von Ergänzungsstandorten für die Nahversorgung ausschließlich in wohngebietsorientierten Lagen.

- Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten

- Mehrere bereits in Bornheim ansässige Lebensmittelbetriebe verfügen über Verkaufsflächen, die unter den heute marktüblichen Größen liegen (Rewe-Märkte Walberberg/ Merten). In einigen Fällen ist die Erreichbarkeit für Kfz-Kunden nicht zufriedenstellend zu gewährleisten. Somit ist zu prüfen, für welche der bestehenden Märkte Möglichkeiten zur Vitalisierung am heutigen Standort bestehen. Alternativ werden daher im Einzelhandelskonzept für Merten und Walberberg städtebaulich verträgliche Ersatzstandorte definiert. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierzu nicht möglich.

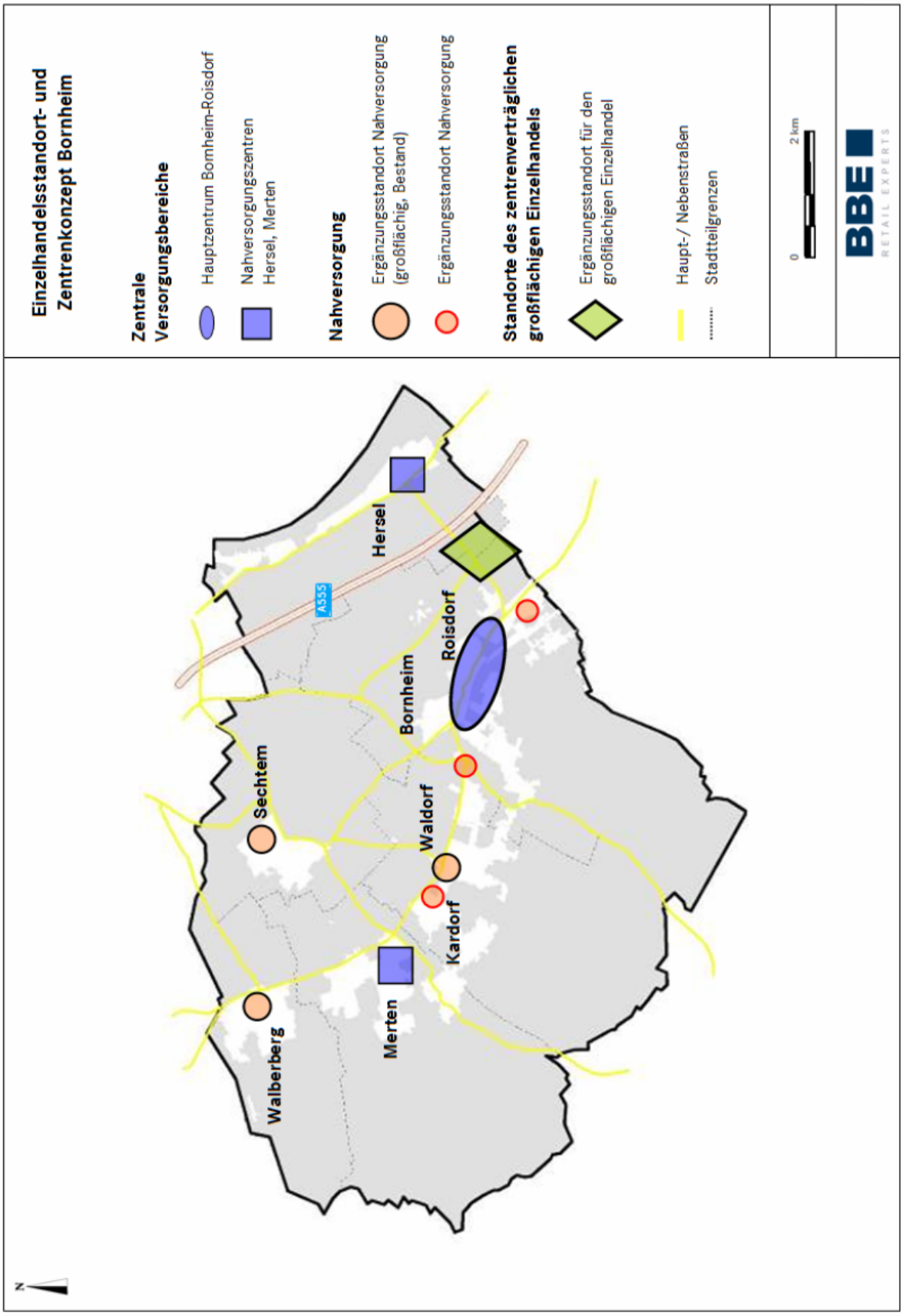
4.5.3 Haupt- und Nahversorgungszentren

Gemäß § 24a Abs. 2 LEPro legen die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche als Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren fest. Haupt- und Stadtteilzentren zeichnen sich aus durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind laut LEPro § 24a nur in Haupt- und Stadtteilzentren zulässig. Großflächige Lebensmittelbetriebe oder Verbundorte von mehreren Nahversorgungsbetrieben, die als betriebliche Einheit zu werten sind, sind auch in Nahversorgungszentren zulässig. Die neuen Ansätze der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept Bornheim.

Abb. 5: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim



Quelle: BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim

Für die Stadt Bornheim werden folgende Versorgungsbereiche festgelegt (s. Abb. 6 bis 8) und in der Planzeichnung dargestellt:

- Das Hauptversorgungszentrum Bornheim-Roisdorf, das sich von der Königstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathausumfeld/Schumacherstraße in Roisdorf erstreckt.

Das Gebiet weist bereits heute die größte Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie weiteren öffentlichen und privaten Einrichtungen auf (Rathaus, VHS, Schule, Kirchen mit Gemeindezentren etc.). Es erfüllt somit die Kriterien für ein Hauptversorgungszentrum nach § 24 LEPro.

In dem Hauptversorgungszentrum liegt der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Einzelhandel. Damit soll insbesondere der Bedarf für großflächigen Einzelhandel und gesamtstädtisch bedeutsame Sortimente im Ortskern von Bornheim und Roisdorf gedeckt werden.

- Die Ortsmitten von Hersel und Merten werden – gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln – im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentren definiert.

Das Nahversorgungszentrum in Merten umfasst den vorhandenen Ortskern mit den Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern sowie angrenzenden Infrastruktureinrichtungen bis zur Bonn-Brühler Straße. Darüber hinaus ist eine Entwicklungsfläche vorgesehen, die zusätzlich mit Einzelhandel belegt werden soll. Im Innenbereich zwischen Beethovenstraße und Kreuzstraße wird eine Fläche für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und ergänzende Nahversorgung empfohlen. Der Flächennutzungsplan wird eine entsprechende Festsetzung als Sondergebiet vornehmen.

Im Hersel wird der Bereich beidseitig der Moselstraße als Nahversorgungszentrum festgelegt (Anlage). Im Einzelhandelsgutachten wird noch eine Erweiterung westlich der L 300 empfohlen. Diese Flächen können aber nach dem aktuellen Stand derzeit nicht im FNP ausgewiesen werden. Hierzu wäre vorab eine Änderung des Regionalplanes erforderlich.
Zusätzliche Nahversorgungsangebote sollen sich auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren.

Die Standorte der großflächigen Supermärkte in Sechtem, Walberberg und Waldorf übernehmen eine wichtige Ergänzungsfunktion für die wohnungsnahe Versorgung auf Stadtteilebene und sollten im Bestand gesichert werden. Dabei ist zu beachten, dass den Betrieben auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.
Weitere nicht großflächige Discounterstandorte werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung umliegender Wohnquartiere ebenfalls als Ergänzungsstandorte Nahversorgung definiert. Ihr Bestand soll ohne Erweiterungsmöglichkeit gesichert werden.
Die genannten Ergänzungsstandorte werden nicht im Rahmen des Flächennutzungsplans festgelegt.

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird das Sondergebiet Bornheim-Süd (Alexander-Bell-Str.) in das Standortkonzept aufgenommen.

4.5.4 Zentrenrelevanter Einzelhandel und Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten soll es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen von Bornheim/ Roisdorf,

Hersel und Merten einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken.

Sofern sich der anzunehmende Einzugsbereich von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten über die Stadtteilebene hinaus erstreckt, sollten diese auf das Hauptzentrum Bornheim/Roisdorf in der Königstraße bzw. im Rathausumfeld konzentriert werden.

Des Weiteren werden die Kommunen durch § 24a Abs. 2 LEPro aufgefordert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu bestimmten. Folgende zentrenrelevante Leitsortimente sind zu beachten:

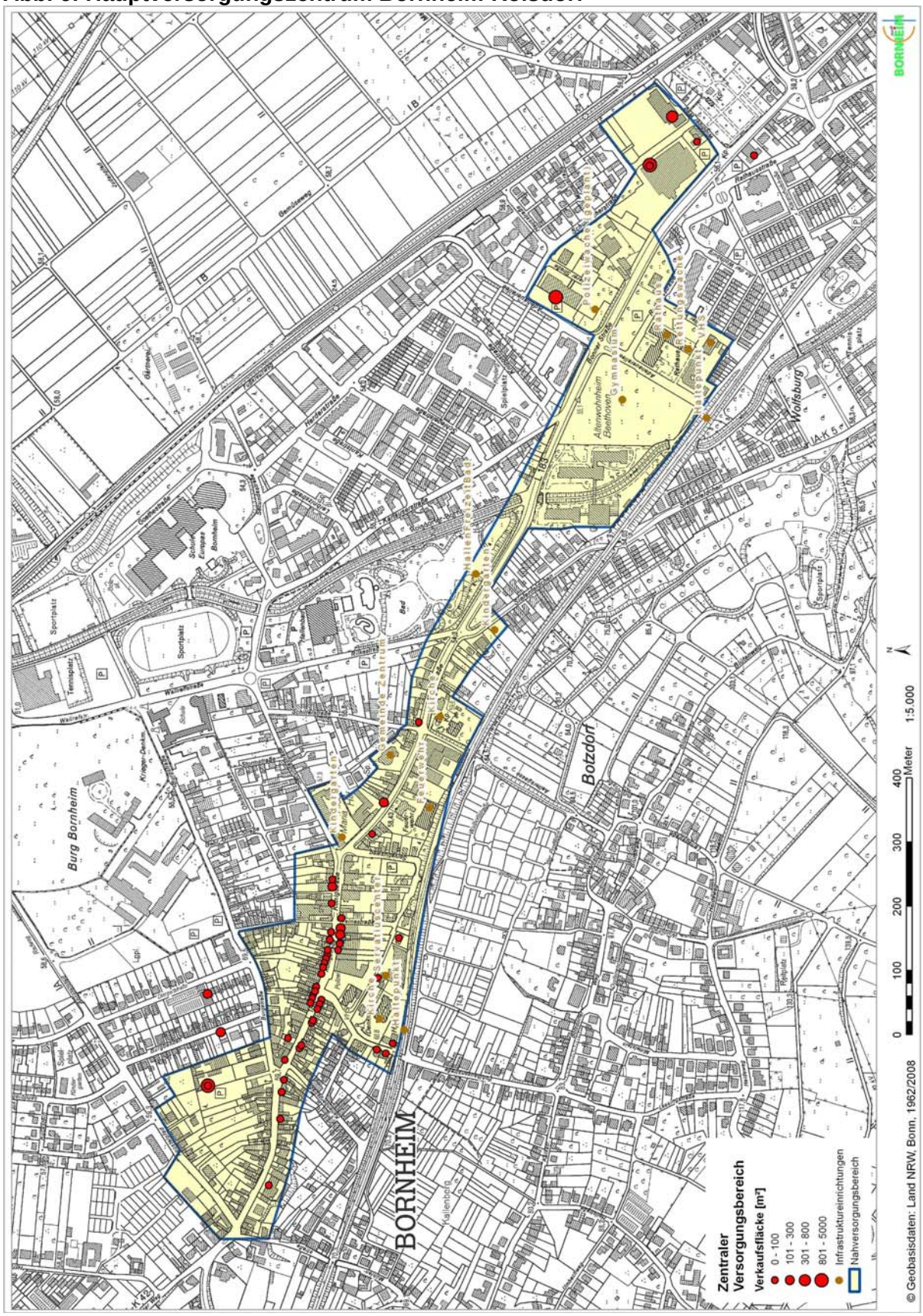
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)

Die Versorgung mit Fahrradartikeln ist in Bornheim auf wenige Anbieter beschränkt. Hier besteht noch ein größeres Potenzial, das derzeit nicht bedient werden kann. Darüber hinaus ist der Flächenbedarf von größeren Einzelhändlern im Segment Fahrräder oft größer, als der des traditionellen Fahrradhandels. Da das Platzangebot in den Versorgungszentren begrenzt ist und die Mieten für flächenintensive Betriebe oft nicht leistbar sind, sollen hier keine hohen Hürden aufgebaut werden.

Zur Feinsteuerung im Stadtgebiet wurde vom Gutachter eine Sortimentsliste erstellt, die auch die spezifischen Bedingungen des zentrenrelevanten Einzelhandels in Bornheim aufnimmt. Diese Sortimentsliste soll für die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zukünftig maßgebend sein. Im Rahmen des Flächennutzungsplans gibt es lediglich für ausgewählte Sondergebiete einzelne Textliche Darstellungen (siehe Planzeichnung).

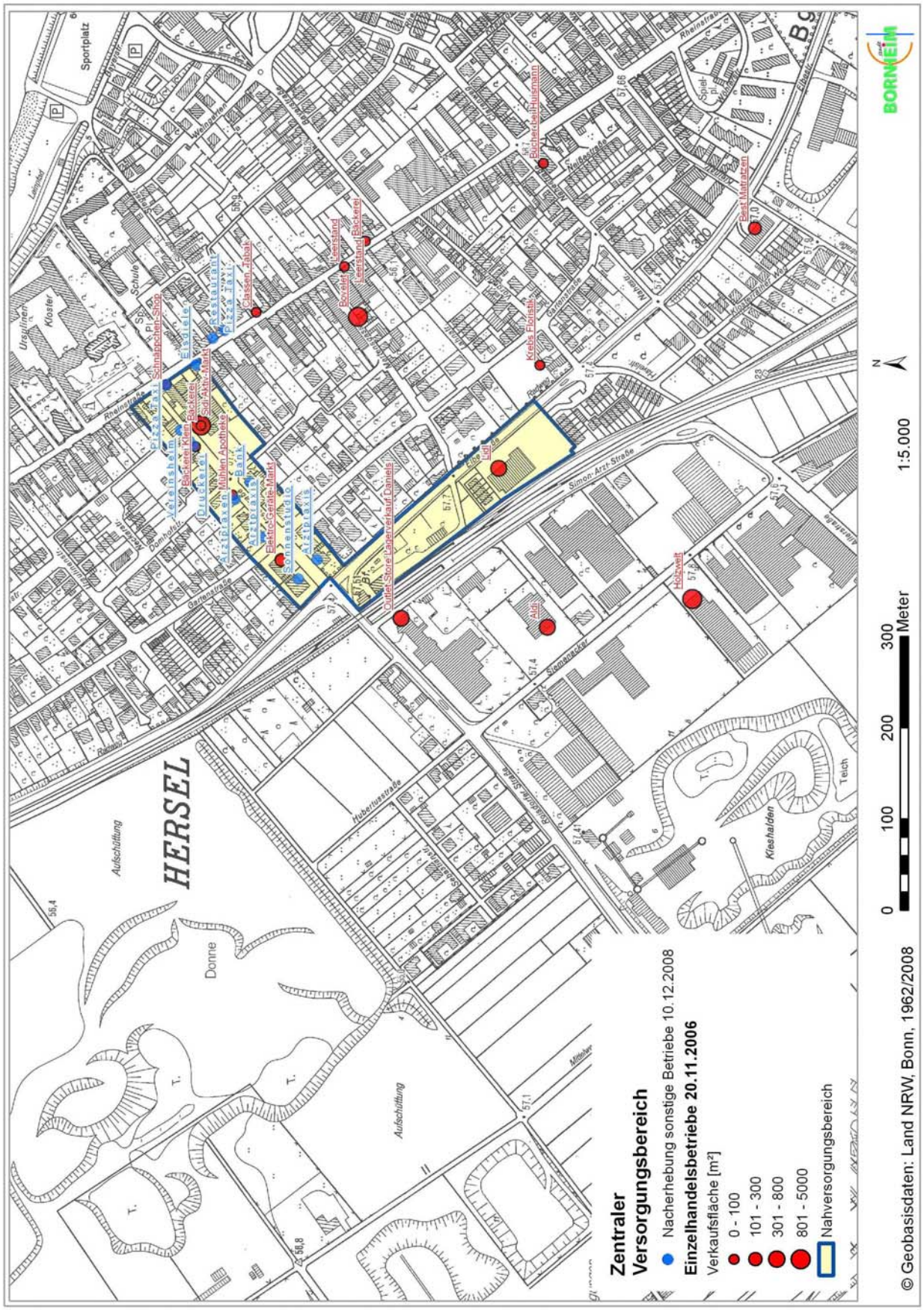
4.5.5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Abb. 6: Hauptversorgungszentrum Bornheim-Roisdorf



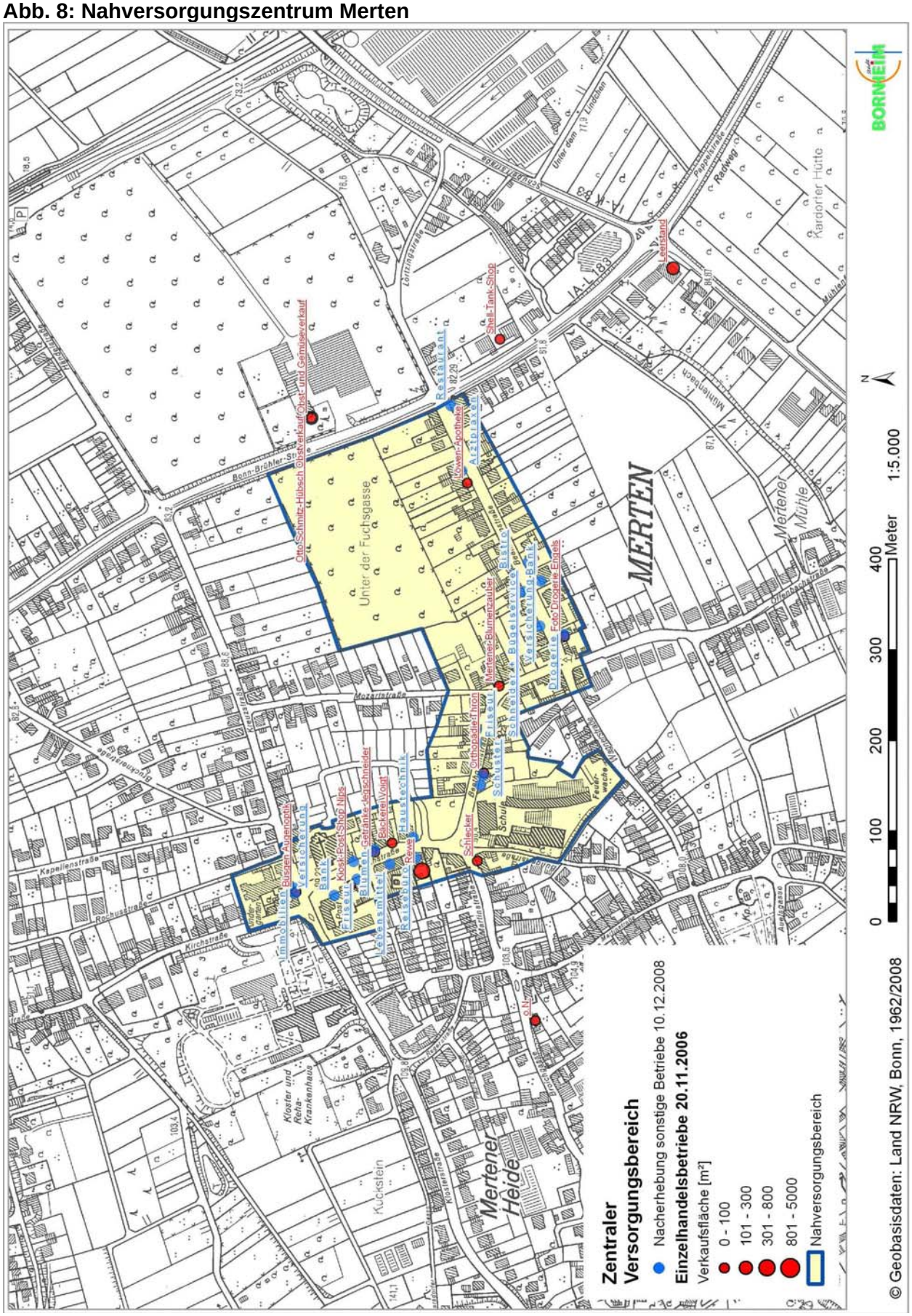
Quelle: BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim

Abb. 7: Nahversorgungszentrum Hersel



Quelle: BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim

Abb. 8: Nahversorgungszentrum Merten



Quelle: BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Ausstattung des Gemeindegebiets mit baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, die der Allgemeinheit dienen, wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gemeinbedarf bedeutet, dass sie der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe obliegen, eine Zuständigkeit für die Allgemeinheit gegeben ist und ein privatwirtschaftliches Gewinnbestreben fehlt, oder nur untergeordnet ist.

Folgende Einrichtungen und Anlagen gibt es in Bornheim:

- Öffentliche Verwaltung,
- Schulen,
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Feuerwehren.

Bei folgenden Flächen kam es zu Darstellungsänderungen:

Die zwischen der L 183 und dem Hohlenberg dargestellte gemischte Baufläche wurde teilweise in eine Fläche für Gemeinbedarf umgewandelt. Hier soll ein Hilfeleistungszentrum, u.a. für Polizei, Feuerwehr eingerichtet werden.

An der Burgstraße in Bornheim wird eine Sportplatzfläche in Gemeinbedarfsfläche geändert, da hier die Absicht zum Bau einer Förderschule mit dem Schwerpunkt Sprachen des LVR besteht.

Das Roisdorfer Altenheim Maria Hilf sowie das Roisdorfer Seniorenhaus Sankt Josef wurden von Sonderbauflächen in Gemeinbedarfsflächen geändert, da beide Einrichtungen einen gemeinnützigen Zweck erfüllen.

Die Gemeinbedarfsfläche der Grundschule in Hemmerich wurde in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke geändert, da es dort keine Grundschule mehr gibt. Das Gebäude beherbergt nun eine Jugendsozialeinrichtung.

In Sechtem wurde eine Parkanlage in eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke geändert, da hier jetzt ein Pfarrheim steht.

In Dersdorf und Walberberg wurden die Gemeinbedarfsflächen der Kirchen verkleinert. Die auf den Kirchenflächen liegenden Friedhöfe werden neu als Grünfläche Friedhof dargestellt.

4.6.1 Öffentliche Verwaltung

Eine Fläche für eine öffentliche Verwaltung gibt es nur in der Ortschaft Roisdorf für den Standort des Rathauses der Stadt Bornheim.

4.6.2 Schulen

Bildung sowie Aus- und Weiterbildung gehören zu den wichtigsten kommunalen Dienstleistungen. Zum Schulstandort Bornheim gehören folgende Schulen:

- 8 Grundschulen in Bornheim, Hersel, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Walberberg, Waldorf,
- 2 Gymnasien in Bornheim und Hersel,
- 1 Gesamtschule Bornheim,
- 1 Realschule in Hersel,
- 1 Hauptschule in Merten
- 1 Verbundschule in Uedorf.

Laut Wohnbauflächenbedarfsprognose 2006 ist bei den Grundschuljahrgängen (6-10 Jahre) in den nächsten Jahren ein Rückgang zu erwarten.

Die Verteilung der zukünftigen Wohnbauflächen wird an der vorhandenen Versorgungsstruktur ausrichtet (vgl. Kap. 4.1). Die wohnortnahe Beschulung der durch die beabsichtigte neue Wohnbauflächenentwicklung sich ergebenden Schüler, kann durch die bestehenden Grundschulen gewährleistet werden.

Mit der Konzentration der neuen Bauflächen auf die großen Siedlungsbereiche kann die Auslastung der Schulen sicher gestellt werden. Durch eine zeitliche Staffelung der Wohnbauflächenentwicklung ist eine weitere Steuerung der Schülerzahlen möglich.

Bei den weiterführenden Schulen ist in Bornheim jede Schulform vorhanden. Da die Beschulung jedoch hier nicht wohnortgebunden ist, kann das vorhandene Schulplatzangebot nicht bewertet werden. Leicht zeitversetzt zur Entwicklung der Grundschulschülerzahl ist bei den Schülern der Sekundarstufe 1 (10-16 Jährigen) ebenfalls in den nächsten Jahren ein Rückgang zu erwarten.

Da das Schulangebot als ausreichend beurteilt wird, werden keine neuen Schulstandorte dargestellt.

4.6.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden die Kirchen, Pfarrheime, Klöster sowie Altenheime dargestellt. Altenheime sind auch unter der Kategorie Gemeinbedarfsflächen für gesundheitliche und soziale Zwecke zu finden (vgl. Kap. 4.6.4 und 4.6.5).

Es gibt 13 katholische Kirchen und 4 evangelische Kirchen in Bornheim. Nur Uedorf hat keine Kirche.

Bornheim hat zwei Klöster: Das Ursulinenkoster in Hersel und das St.-Josef-Heim in Roisdorf. Das Dominikanerkloster in Walberberg wird derzeit geschlossen und das Gebäude umgenutzt. Es wird als Sonderbaufläche Tagung und Kultur dargestellt (vgl. Kap 4.4).

Die Flächen der Altenheime werden auch als kirchliche Gemeinbedarfsflächen definiert, da sie alle in kirchlicher Trägerschaft sind.

In Bornheim gibt es derzeit in der Ortschaft Roisdorf zwei gemeinnützliche Altenheime: Das Altenheim Maria Hilf sowie das Seniorenhaus Sankt Josef.

In Hersel ist ein Altenheim an der Bierbaumstraße im Bau. Ein weiteres Altenheim ist in Merten an der Kirchstraße geplant. Hier sind im Flächennutzungsplan auch Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

4.6.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zu den sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen zählen Kindergärten, Jugendeinrichtungen und Altenheime.

Es gibt 11 städtische, 11 kirchliche und 6 private Kindergärten bzw. Kindertagesstätten.

Jedes Kind vom vollendeten 3. Lebensjahr bis um Schuleintritt hat Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens.

Laut Wohnbauflächenbedarfsprognose 2006 kommt es bei den Kindern im Alter von 3-6 Jahren zu keinen gravierenden Veränderungen. Der Jahresbesatz bleibt für diese Jahrgänge auf heutigem Niveau. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen stellt sich 2007 als ausreichend dar.

Es wird in den kommenden Jahren einen Überhang an Kindergartenplätzen geben, der aber durch die Bereitstellung von Plätzen für die Betreuung von unter 3-jährigen Kindern abgebaut werden kann.

Des Weiteren sollte die Wohnbauflächenentwicklung bzw. Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften an das mögliche Kinderbetreuungsangebot angepasst werden, so dass weder neue Kindergärten gebaut noch bestehende geschlossen werden müssen.

Nur in der Ortschaft Bornheim wird für die neu dargestellte große Wohnbaufläche (ca. 21 ha) zwischen Sechtemer Weg, L 192 und Vorgebirgsbahn (vgl. Kap. 4.1) eine Gemeinbedarfsfläche für einen neuen Kindergarten dargestellt. Denn die Anbindung an vorhandene Kindergärten in Bornheim ist ungünstig. Die genaue Lage des Kindergartens wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestimmt.

Die ehemalige Grundschule Hemmerich wird in eine Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen umgewidmet. Sie wird derzeit durch Jugendgruppen genutzt.

4.6.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,

Zu den Flächen für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zählen in Bornheim die Flächen für gemeinnützige Altenheime, die gleichzeitig auch Flächen für Kirchen und kirchlichen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind (vgl. Kap. 4.6.3 und 4.6.4).

Außerdem gibt es in Bornheim-Merten ein Zentrum für Altersmedizin: Das Krankenhaus zur Heiligen Familie.

4.6.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Es gibt in Bornheim eine Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: das „Hallen-Freizeit-Bad“ im Ortsteil Bornheim.

Die weiteren gemeinnützigen Sportstätten werden als Grünfläche dargestellt, da hier die Gebäude eine untergeordnete Rolle spielen (vgl. Kap 4.7).

Die Tennisanlage in der Ortschaft Bornheim wird als Sonderbaufläche Sport dargestellt, da sie privatwirtschaftlich geführt wird (vgl. Kap. 4.4).

4.6.7 Feuerwehr

Es gibt Gemeinbedarfsflächen mit Widmung Feuerwehr in Bornheim. Auf den Flächen sind die Feuerwehrgerätehäuser. Sie sind in allen Ortschaften außer in Kardorf zu finden. Kardorf wird von der Löschgruppe Waldorf mitbedient.

Die Löschgruppe in Merten wurde von der Wagnerstraße an die Talstraße verlegt. Die bisherige Fläche wird nun als Wohnbaufläche dargestellt.

4.6.8 Post

Gemeinbedarfsflächen Post werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da es keine Postämter mehr gibt. Es gibt nur noch Postagenturen, die jedoch keine eigenen Gebäude haben. Sie sind in anderen Geschäften integriert.

4.7 Grünflächen mit Nutzung: Sportplatz, Badeplatz, Spielplatz, Friedhof, Kleingarten

Die Grünflächen mit Nutzung befinden sich in der Regel innerhalb des Siedlungsgefüges. Sie werden hinsichtlich ihrer vorrangigen Zweckbestimmung differenziert. Folgende Nutzungen gibt es in Bornheim:

- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Dauerkleingärten

4.7.1 Parkanlagen

Größere Parkanlagen werden entlang des Roisdorfer-Bornheimer Baches, entlang des Rheinufers, entlang des Mühlenbaches in Brenig, zwischen Berliner Straße und Oberdorfer Weg in Roisdorf sowie am Sportplatz Waldorf und in Bornheim-Botzdorf, zwischen Vorgebirgsbahn und Blütenweg dargestellt.

Weitere Parkanlagen umgeben bedeutende oder historische Gebäude:

- Schloss Bornheim (Bornheim)
- Gebäude des Instituts für Rhetorik (Bornheim)
- Schloss Rankenberg (Brenig)
- Burg Hemmerich (Hemmerich)
- Haus Wittgenstein (Roisdorf)
- Haus Wrede (Roisdorf)
- Wolfsburg (Roisdorf)
- Burg Rösberg (Rösberg)
- Weiße Burg (Sechtem)
- Graue Burg (Sechtem)
- Uedorfer Mühle (Uedorf)
- Klosterhof (Walberberg)
- Kitzburg (Walberberg)

Auf Anregung der Forstbehörde wurde die Ausweisung des Freiraumbereiches um die Kitzburg in Walberberg, entsprechend der Darstellung des Grünbestandes um die Burganlagen in den anderen Ortsteilen, von Waldfläche in Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage geändert.

Des Weiteren gibt es diverse kleine Parkflächen in den Ortschaften, welche in der Regel aber nicht zugänglich sind.

4.7.2 Sportplätze

Die Sportplätze werden nicht nach verschiedenen Sportarten unterschieden. Diese Festlegung bleibt der späteren Planung vorbehalten. Schulsportanlagen werden nicht gesondert dargestellt. Sie zählen zu den Gemeinbedarfsflächen Schule (vgl. Kap. 4.6.2).

In folgenden Ortschaften gibt es Sportplätze: Bornheim, Brenig, Hemmerich, Hersel, Merten, Roisdorf, Rösberg, Sechtem, Walberberg, Waldorf, Widdig

In Hersel soll der Sportplatz verlegt werden. Der bisherige Sportplatz Hersel ist aufgrund seiner Lage am Rhein häufig überschwemmt und verursacht dadurch hohe Unterhaltungskosten bei eingeschränktem Spielbetrieb.

Der neu dargestellte Standort in der Nähe des Friedhofes an der Erftstraße zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus. Die Fläche ist größer als der alte Sportplatz, so dass eine Ausweitung des Sport- und Freizeitangebots möglich ist.

Der alte Sportplatz soll zurückgebaut und als Parkanlage dargestellt werden. Er wird in das Naherholungsgebiet entlang des Rheins integriert (vgl. Kap. 4.7.1).

Die bisherige Lage des Sportplatzes in Roisdorf ist ebenfalls problematisch. Die Sportfläche liegt am Hang, ist schlecht an die Ortschaft Roisdorf, besonders an die Talbereiche, angebunden und hat einen Mangel an Stellplätzen. Da aber die Fläche durch die Stadt Bornheim langfristig gepachtet ist und das Clubheim ausgebaut werden soll, ist eine Verlegung der Sportfläche im Rahmen dieses neuen Flächennutzungsplans wirtschaftlich nicht sinnvoll.

In Hersel wird der Bereich zwischen Mittelweg und L 300 (Elbestraße) als Grünfläche dargestellt mit den Zweckbestimmungen Sport und Parkanlage. Damit kann hier z.B. ein Sportplatz, ein Golfplatz oder auch eine andere landschaftsgerechte und sportorientierte Freizeitnutzung entstehen.

In Merten wird westlich des vorhandenen Sportplatzes eine Erweiterungsfläche neu dargestellt, um eine Ausweitung des örtlichen Sport- und Freizeitangebotes zu ermöglichen.

Die Darstellung des Sportplatzes in Sechtem wird zu Gunsten der Darstellung einer gewerblichen Nutzung etwas verkleinert, da beim Gewerbegebiet ein Erweiterungsbedarf besteht (vgl. Kap. 4.2). Die für den Sportplatz dargestellte Ausgleichsfläche, welche jedoch noch nicht realisiert wurde, wird ebenfalls auf Grund der Darstellung einer gewerblichen Baufläche verlegt.

Sonstige Sport- und Spielflächen ohne bauliche Anlagen (Freiflächen) wie z.B. Bolzplätze werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, da sie genehmigungsfrei sind. Planungsrecht muss für diese Flächen nicht geschaffen werden.

Ein Teilbereich der Sportplatzfläche an der Burgstraße in Bornheim wird in Gemeinbedarfsfläche geändert, da hier eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Sprachen des LVR entstehen soll.

4.7.3 Spielplätze

Da Spielplätze im Bereich der Wohnbauflächen allgemein zulässig sind, werden im Flächennutzungsplan nur größere Spielplätze dargestellt, die keinem Wohngebiet zugeordnet werden. Diese Spielplätze sind in den Ortschaften Bornheim, Hemmerich, Hersel, Merten, Roisdorf, Walberberg und Waldorf zu finden.

4.7.4 Freibad

Im Stadtgebiet gibt es ein Hallenfreizeitbad in der Ortschaft Bornheim. Der Standort ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.7.5 Friedhof

Es gibt in allen 14 Ortschaften Friedhöfe außer in der Ortschaft Uedorf. Der Herseler Friedhof liegt aber an der Ortschaftsgrenze zu Uedorf. Er kann von der Uedorfer Bevölkerung somit mitgenutzt werden. In der Ortschaft Bornheim (Ortschaftsteil Botzdorf) wird weiterhin der jüdische Friedhof dargestellt. Er wird jedoch an den Bestand eines nun bestehenden Doppelhauses für Wohnzwecke angepasst. Ebenso wird der jüdische Friedhof in Walberberg dargestellt.

Ziel der Friedhofsplanung ist es, auch zukünftig ortsteilbezogen Bestattungen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der veränderten Bestattungsgewohnheiten können dabei Flächeneinsparungen realisiert werden. So wird heute anstelle des Reihengrabes vielfach ein platzsparendes Urnengrab gewählt. Es bestehen daher auf den vorhandenen Friedhöfen keine Platzengpässe, so dass auf die ursprünglich angedachte Erweiterung des Widdinger Friedhofes verzichtet werden kann

4.7.6 Kleingärten

Zur Herstellung einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz muss im Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit Widmung für Dauerkleingärten dargestellt werden.

Bisher gab es in Bornheim keine ausgewiesenen Flächen für Kleingärten. In den vergangenen Jahren wurde jedoch ein verstärkter Bedarf an Kleingartenanlagen sowohl durch Umfragen als auch durch vermehrt illegal realisierte Kleingärten festgestellt. Die durchgeführten Umfragen ergaben einen stadtweiten Bedarf, der sich aber nicht in einer Konzentration auf einen bestimmten Stadtteil ausdrückt. Der Bedarf in den einzelnen Ortschaften ist daher schwer einzuschätzen.

Die illegalen hergerichteten Kleingärten befinden sich oftmals in Landschaftsschutzgebieten, abseits von Siedlungsbereichen. Dort beeinträchtigen sie die Landschaft und eine Duldung ist daher nicht möglich. Häufig sind weitere öffentliche Belange negativ betroffen und die Erschließung nicht gesichert.

Um den Eingriff in die Landschaft zu minimieren ist eine ortsnahe Lage der Kleingärten notwendig. Hier ist, im Gegensatz zu einer exponiert gelegenen Fläche, eine Integration in den Ortsrand möglich, ohne eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Hier sind insbesondere die Schutzausweisungen des Landschaftsplanes zu beachten. Die Kleingartenflächen werden an vorhandene Infrastruktur (Wege) angebunden, damit der Erschließungsaufwand möglichst gering ist.

Im Mai 2007 wurde ein Fachbeitrag Freiraum erarbeitet, der Flächen für die Darstellung von Kleingärten vorschlägt. Die Flächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, da die Nachfrage örtlich nicht konzentrierbar ist. Damit sollen weite Anfahrtswege vermieden werden. Jede Fläche hat eine Größe von 4-5 ha.

Auf Grundlage des Fachbeitrags wurden die potenziellen Kleingartenflächen modifiziert und weitere Flächen ausgewiesen. Folgende Flächen sind als Grünfläche mit der Nutzung Dauerkleingarten im Flächennutzungsplan dargestellt:

1. Bornheim, Eulerhüttenweg nördlich Friedhof
2. Bornheim, nördlich Uedorfer Weg zwischen L 281 und Eichenkamp
3. Hersel, an der Stadtbahn südlich Friedhof
4. Merten, an der Stadtbahn westlich des Friedhofs
5. Walberberg, südöstlich der Stadtbahn

Für die Darstellung von Kleingartenflächen müssen immer landwirtschaftliche Flächen weichen. Daher fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Abwägung statt, welche Flächen künftig auch als weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen und für welche Flächen eine Darstellung als Kleingartenfläche realistisch ist. Als Ergebnis dieser Abwägung wurde auf die Darstellung der Kleingartenanlagen in Bornheim am Reuterweg, in Sechtem und in Widdig verzichtet.

4.8 Freiraum: Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Fläche für Naherholung, Kompensationsflächen, Schutzflächen, Konzentrationszonen

Als Freiraum wird der Bereich außerhalb der Siedlungs- und Gewerbebereiches bezeichnet (s. Themenkarte Freiraum als Anlage der Begründung)

Ein bedeutender Standortfaktor Bornheims ist die vorhandene weitläufige Natur- und Kulturlandschaft, die etwa zwei Drittel ihrer Gesamtfläche von 82 Quadratkilometer ausmacht. Dies gilt gleichermaßen für Naturflächen, Wirtschaftswald und Landwirtschaft. Hier sind Rückzugs- und Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vorhanden, die Möglichkeiten der (stillen) Naherholung sind nahezu unbegrenzt.

Oberstes Ziel ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Produktionsflächen mit teilweise sehr hoher Bodengüte. Sie stellen die Lebensgrundlage zahlreicher Landwirte dar.

Im Einklang mit einer nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sind diese Freiräume zwischen den Ortschaften und entlang der Stadtgrenzen zu sichern und zu entwickeln. Dadurch wird die Identität der Ortschaften gestärkt, Frischluftschneisen bleiben erhalten und die Natur hat Verbindungs- und Verbreitungskorridore zwischen den Großlandschaften. Zur Stabilisierung und Entwicklung der Freiräume sind an den Ortsrändern sanfte Übergänge in die freie Landschaft zu schaffen.

Der Freiraum selbst soll nicht durch (privilegierte) Bauvorhaben beeinträchtigt werden, bedeutende Blickbeziehungen sind zu erhalten. Um den genetischen Austausch und die Artenvielfalt zu sichern, müssen die Landschaftsteilräume im Bereich der intensiv bewirtschafteten Kulturlandschaft durch geeignete und landwirtschaftsverträgliche Biotope untereinander vernetzt werden.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 15.08.07 das Projekt „Grünes C“ als Handlungsgrundlage für weitere Planungen beschlossen. Wichtiges Ziel ist es, im Planungsraum zwischen dem Vorgebirge und der Siegmündung die verbleibenden Freiraumflächen zu sichern und die Ortsränder gegenüber weitere Nutzungen zu stärken. Hier ist insbesondere der Korridor zwischen Bornheim, Bonn

und Alfter betroffen. Die Ergebnisse des „Grünen C“ sind in die Darstellung der Schutzflächen für Boden, Natur und Landschaft sowie die Darstellung der Kompensationsflächen mit aufgenommen worden. Sie werden somit Bestandteil des neuen Flächennutzungsplans.

4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen werden in der Regel ausschließlich für den planerischen Außenbereich dargestellt. Sie nehmen flächenmäßig den größten Teil des Gemeindegebietes ein. Ihre maßgebliche Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung kommt durch die Umwidmungssperrklausel in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum Ausdruck: Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere, bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Gemäß Wohnbauflächenbedarfsprognose ist jedoch eine Stadtentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht möglich, da der zukünftige Wohnbauflächenbedarf höher ist als die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten noch nicht bebauten Flächen (Reserveflächen) (vgl. Kap. 4.1).

Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft mit hoher Bodengüte dienen u.a. dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft, der gartenbaulichen Erzeugung mit hoher Bedeutung des Erwerbsobst- und Gemüseanbaus. Es ist daher ein Ziel der Flächennutzungsplanung, die vorhandenen Flächen weitgehend zu erhalten und damit die vorherrschende Kulturlandschaft zu schützen. Auch aus diesem Grund werden einige besonders wertvolle Bereiche zusätzlich mit einer Schutzfunktion überlagert.

Für die Steuerung von privilegierten Vorhaben hat nur die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen keine Wirkung, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung des Vorhabens gesichert ist. Zu den privilegierten Vorhaben zählen u.a. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen, oder gartenbaulichen Betrieb dienen, die der Ver- und Entsorgung, oder der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.

Da Landwirtschaft im Vorgebirge nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und prägend für das Ortsbild ist, werden südlich der Ortschaften Brenig, Dersdorf und Waldorf im Bereich der Ville-Hochfläche Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um eine ergänzende Darstellung. Durch den Zusatz „Vorranggebiet“ sollen die Bereiche im Flächennutzungsplan gegenüber sonstigen privilegierten Maßnahmen (gemäß §35 Abs. 2 BauGB) im Außenbereich hervorgehoben werden.

Wald

Die Darstellung der Flächen für Wald orientiert sich im wesentlichen am Bestand. Vor allem die Ville-Hochfläche (Villerücken) weist im Westen große Waldbestandteile auf. Hier wird der Wald durch wenige Kompensationsflächen zur Schaffung von Biotopbrücken ergänzt (vgl. Kap. 4.8.2).

Des weiteren bleibt der Eichenkamp zwischen Autobahn und Landesstraße 281 erhalten.

Die Waldfläche auf der Bonner Deponie entfällt, da hier laut Rekultivierungsplanung keine Hochstämme gepflanzt werden können.

In der Gemarkung Kardorf-Hemmerich wird im neuen Flächennutzungsplan die Darstellung drei kleiner Flächen – aufgrund ihrer biotopvernetzenden Funktion – von Fläche für die Landwirtschaft in Waldfläche geändert.

Gebiete mit besonderer Eignung für die Naherholung

Ebenso wie die Landwirtschaft hat im Bereich der Ville-Hochfläche die stille Naherholung eine große Bedeutung, weshalb hier südlich der Ortschaften Bornheim und Brenig ein Gebiet mit besonderer Eignung für die Naherholung im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Darstellung ergänzt die grundsätzliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und der Waldflächen. Durch die Darstellung der Gebiete mit besonderer Eignung für die Naherholung soll die vorhandene Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungen, insbesondere den sonstigen privilegierten Maßnahmen, abgesichert werden.

4.8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Der Schutz von Natur und Landschaft wird wesentlich durch die im Zuständigkeitsbereich der Unteren Landschaftsbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Landschaftsgesetz NW geregelt. Im Flächennutzungsplan sind die innerhalb des Stadtgebietes von Bornheim ausgewiesenen Schutzgebiete und Schutzobjekte nachrichtlich dargestellt. Nähere Angaben zu den Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen sowie Naturschutzgebieten enthält der Landschaftsplan Nr. 2, Bornheim. Die Stadt Bornheim ist ebenso wie andere Planungsträger verpflichtet, die sich aus dem Flächen- und Objektschutz ergebenden Ziele in ihrer räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen. Sie ist insbesondere verpflichtet, ihre Bauleitplanung auf die Vorgaben des Flächen- und Objektschutzes abzustimmen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Ferner ergibt sich aus den §§ 33, 37 Landschaftsgesetz NW, dass die Stadt die Ziele des Flächen- und Objektschutzes durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in ihrem eigenen Zuständigkeitsbereich unterstützen soll. Deshalb werden ergänzend neben diesen im Landschaftsplan gesicherten Flächen und Objekten im Stadtgebiet zusätzliche Flächen als Schutzgebiet für Boden, Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsflächen bzw. Kompensationsflächen dargestellt, die eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen. Dabei wird von einer Doppeldarstellung der Flächen aus dem Landschaftsplan im Flächennutzungsplan abgesehen.

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Schutzflächen)

Unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Belange werden Bereiche in Ergänzung zum Schutzgebietssystem des Landschaftsplans im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (s. Themenkarte Freiraum als Anlage zur Begründung):

Diese Flächen werden ergänzend dargestellt zu den Flächen für die Landwirtschaft. Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Bodennutzung nach guter fachlicher Praxis ist mit dieser Darstellung grundsätzlich nicht verbunden. Allerdings sollen in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen entstehen (Gebäude, Gewächshäuser etc.) oder bodenunabhängige Kulturen eingeführt werden. Es sollen der Landschaftscharakter erhalten und punktuell geeignete Maßnahmen zur Aufwertung der Landschaft durchgeführt werden (z.B. Anlage von Blühstreifen, kleinere Gehölze).

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsflächen)

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Seit der Novelle des BauGB 1998 besteht rechtlich gesichert die Möglichkeit, Eingriffe an anderer Stelle als im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu kompensieren und den Ausgleich dem Eingriff zuzuordnen. Dabei darf der Ausgleich auch bereits zeitlich vor dem Eingriff erfolgen. Dies ist die entscheidende Voraussetzung zur zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Eingriff und Ausgleich. Deshalb werden Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt, aber noch nicht den konkreten Eingriffen (Bebauungsplänen) zugeordnet. Sie bilden einen Flächenpool, der für zukünftige Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Durch ein Bilanzkonto, Ökokonto genannt, wird Buch über die durchgeführten Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen geführt. Bei einem positiven Saldo ("Guthaben") können durch Zuordnung zukünftige Eingriffe kompensiert werden. Das Guthaben vermindert sich entsprechend. Die bei Durchführung solcher vorgezogener Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten kann die Stadt sich bei Eingriffen vom Vorhabensträger bzw. den Bauherren erstatten lassen. Dies ist aber Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen von 55 ha dargestellt, die voraussichtlich ausreichen, um den nicht bereits innerhalb der Baugebiete ausgeglichenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Auch im Flächennutzungsplan nicht dargestellte Bereiche können für Kompensationsmaßnahmen geeignet sein. Hier ist immer eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Die Auswahl von Bereichen im Stadtgebiet für den Flächenpool des Flächennutzungsplans (s. Themenkarte Freiraum als Anlage zur Begründung) richtet sich nach den vom Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss am 14.06.2000 beschlossenen Kompensationskonzept (Grundsätze und Auswahlkriterien für den Erwerb von Kompensationsgrundstücken und die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Als Leitkriterien für geeignete Bereiche des Flächenpools sind danach zu nennen:

- Biotopvernetzung
- Trittsteinbiotope
- Übergang der Ortslagen in die freie Landschaft
- Ergänzung oder Schutz für vorhandene wertvolle Biotope

In Bornheim bieten sich zur Erfüllung dieser Leitkriterien vorrangig folgende Bereiche an:

<u>Biotopvernetzung</u>

- Gewässer zwischen Merten und Sechtem,
- Bornheimer Bach, Breniger Mühlenbach
- Terrassenkanten,
- geplante Grünkorridore entlang der Stadtgrenzen Alfter/Bonn (Planung „Grünes C“) und Brühl/Wesseling,
- Grünkorridore im Vorgebirgshang zwischen den Ortslagen,
- Grünkorridor entlang der Autobahn, Stadtgrenze- Eichenkamp und Fortsetzung zum Freiraum zwischen Uedorf und Hersel
- Dobschleider Tal von Rösberg nach Weilerswist
- Verbindung vorhandener Waldflächen oder Feldgehölze untereinander, z.B. Gumme-Eichenkamp-Rhein oder Villewald-Breniger Mühlenbachtal-Siegesmaar.

Bedingt geeignet sind:
- Straßenränder,
- Bahndämme

Trittsteinbiotope
Solche Biotopinseln in der intensiv genutzten Agrarlandschaft bieten den Offenlandarten Schutz- und Rückzugsmöglichkeiten. Darüber hinaus sollen sie das verarmte Arteninventar wieder verbessern. Sie sind daher vor allem in den intensiv genutzten Agrarbereichen der Ville-Hochfläche und der Rheinterrassen wertvoll.

Übergang der Ortslagen in die freie Landschaft
Die Ortsrandeingrünung soll den Einfluss des Menschen auf den Naturhaushalt im Außenbereich abpuffern und die Einbindung der Ortslagen in die Landschaft optimieren. Der Abstand zum Ortsrand ist so zu wählen, dass ein planvolles Wachstum der Ortschaften möglich bleibt.

Ergänzung oder Schutz für vorhandene wertvolle Biotope
Die Lage wertvoller Biotope ergibt sich im Wesentlichen aus den Unterschutzstellungen des Landschaftsplanes. Grundstücke in Nachbarschaft zu Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen oder Naturdenkmälern sowie zu Waldflächen können den Schutz und die Entwicklung solcher Biotope verbessern.

Weitere Leitkriterien für den Flächenpool sind:

- Die Auswahl der Poolflächen ist ebenso wie die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Landschaftsplanung abzustimmen.
- Die Poolflächen sollen sich so auf die verschiedenen Landschaftseinheiten des Stadtgebietes verteilen, dass eine räumliche Nähe zwischen Eingriff und Ausgleich grundsätzlich möglicht ist.
- Als Poolflächen sollen möglichst Standorte mit vergleichsweise geringem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial ausgewiesen werden.
- Die Poolflächen müssen ökologisch aufwertbar sein.
- Bei der Abgrenzung der Poolflächen sind vorhandene und geplante Vorhaben anderer Fachplanungen (z.B. Abgrabungen, Verkehr) zu berücksichtigen.
- Die im Flächennutzungsplan darzustellenden Poolflächen sind in Form größerer zusammenhängender „Suchräume“ mit möglichst einer Mindestgröße von 5 ha auszuweisen.
- Die mögliche Durchführung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines Flächenpools erfolgt ausschließlich einvernehmlich mit dem Grundeigentümer.

Die Auswahlkriterien für Kompensationsflächen machen deutlich, dass mit der Ausweisung des Flächenpools im Flächennutzungsplan nur Schwerpunktbereiche gesetzt werden können und das Potenzial an geeigneten Flächen deutlich darüber hinaus geht.

4.8.3 Konzentrationszonen

Laut Baugesetzbuch besteht die Möglichkeit bestimmten privilegierten Vorhaben im Außenbereich Flächen im Stadtgebiet zuzuweisen mit der Folge, dass diesen Vorhaben außerhalb dieser Flächen öffentliche Belange entgegenstehen und dort nicht genehmigt werden. (§ 35 Abs.3 BauGB, Konzentrationszone)

Voraussetzung hierfür ist eine stadtweite nachvollziehbare Eignungsprüfung von Flächen und Abwägung aller Belange mit dem Ergebnis der Ausweisung einer oder mehrerer Konzentrationszonen. Innerhalb dieser Zone muss der privilegierten Nutzung substantiell Raum

geschaffen werden. Dies bedeutet, dass die Nutzung flächenmäßig aber auch aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar möglich sein muss. Nur dann greift die Ausschlusswirkung für diese privilegierte Nutzung außerhalb der Konzentrationszone.

4.8.3.1 Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

Die Stadt Bornheim hat 1998 eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen östlich von Sechtem zwischen DB-Linie, L 190 und L 192 im Flächennutzungsplan dargestellt. Ziel dieser Darstellung war die Erzeugung regenerativer Energie zu fördern und gleichzeitig zu steuern. Die stadtweite Vorprüfung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Lage außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten und Wald,
- Lage außerhalb von Gewerbe- und Siedlungsflächen,
- größtmögliche Windhöffigkeit,
- gute elektrische und übrige Erschließung,
- Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Danach ergab sich der Bereich östlich von Sechtem als optimal geeignet. Hier herrscht die größte Windhöffigkeit im gesamten Stadtgebiet, die Infrastruktur ist vorhanden und die Vorbelastung des Landschaftsbildes durch mehrere Fernleitungstrassen und die östlich liegende Wesselinger Petrochemie ist gegeben.
Die Größe der Konzentrationszone wurde so gewählt, dass hier nach dem damaligen Stand der Technik 25 kleinere Anlagen mit 600 KW Leistung oder 10 größere Anlagen mit 1 MW Leistung realisiert werden konnten, was einer Stromerzeugung von knapp 20% des Bornheimer Strombedarfs entsprach. Um den Bedenken gegen einen zu massiven Eingriff in das Landschaftsbild Rechnung zu tragen, wurde eine Höhenbegrenzung der Anlagen von 100 Metern Rotorspitze beschlossen. (s. textl. Begründung zur 29. Änderung des FNP vom 20.10.1998).

In den vergangenen Jahren haben sich verschiedene Investoren für die Errichtung von Windenergieanlagen in Bornheim interessiert, z.T. wurden Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz eingeleitet. Ungeachtet des ernsthaften Interesses an einer Anlagenrealisierung scheiterten alle bisherigen Versuche an dem fehlenden Nachweis eines möglichen wirtschaftlichen Betriebs der Anlagen. Als Problem wurde u.a. die Höhenbegrenzung auf 100 Meter Rotorspitze benannt. Da die Windgeschwindigkeit mit wachsender Höhe stetig zunimmt und potenziert in den Energieertrag eingeht, sind bei größeren Höhen wesentlich höhere Erträge zu erzielen. In diesem Zusammenhang wurde mit Schreiben vom 05.01.2007 bei der Stadt Bornheim ein Antrag auf Änderung der Begrenzung der baulichen Höhe im Flächennutzungsplan gestellt.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, nochmals zu betonen, dass nach geltender Rechtsprechung die Ausschlusswirkung einer Konzentrationszone für Vorhaben außerhalb des ausgewiesenen Gebietes nur dann Bestand hat, wenn ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlagen innerhalb der Konzentrationszone möglich ist. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass der Flächennutzungsplan in diesem Punkt funktionslos wird und die Steuerungswirkung entfällt. Vor diesem Hintergrund bedarf die Höhenbeschränkung einer ergänzenden Prüfung.

Als nachvollziehbares Prüfkriterium hat die Stadt Bornheim hier den so genannten 60%-Ertragsnachweis des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) gewählt. Im EEG hat die Bundesregierung festgelegt, dass nur der Strom von solchen Windenergieanlagen vom Netzbetreiber zu einem festgelegten Preis abgenommen werden muss, die mindestens 60% des Ertrages einer baugleichen Anlage an einem (optimalen) Referenzstandort erreichen. Die Stadt unterstellt, dass die Bundesregierung mit dieser Regelung nur solche Windenergieanlagen durch das EEG fördern möchte, die auch wirtschaftlich betrieben werden können. Mit dem 60%-Ertragnachweis wurde ein unabhängiges nach EEG akkreditiertes Büro beauftragt. Dies hat zunächst geprüft, ob für die in Bornheim (86m Rotorspitze) und in Wesseling (139m

Rotorspitze) vorhandenen Windräder bzw. für eine bei der Stadt beantragte Planung (179m Rotorspitze) der Nachweis geführt werden kann. Dies war für die vorhandenen Anlagen nicht der Fall, für die geplanten Anlagen mit 179m Rotorspitze konnte der Nachweis geführt werden. In einem Ergänzungsgutachten untersuchte der Gutachter dann die Frage, auf welche Mindesthöhe mit Blick auf den Eingriff in das Landschaftsbild eine Windenergieanlage reduziert werden kann, um dennoch den 60%-Ertragsnachweis sicher führen zu können. Dabei wurden zu den obigen drei neun weitere Anlagentypen geprüft. Demnach sind Mindest-Turmhöhen von 105m bis 115m erforderlich, um den Nachweis zu führen. Zusammen mit dem Rotorradius ergeben sich so erforderliche Gesamthöhen (Rotorspitze) von mindestens 150m bis 160m. Auf die entsprechenden Gutachten wird hingewiesen.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen (Erhalt der Steuerungswirkung und wirtschaftlicher Betrieb) wird die maximale Höhe von Windenergieanlagen innerhalb der Konzentrationszonen auf 150 Meter Rotorspitze festgelegt.

Im Gegenzug für den Mehreingriff in das Landschaftsbild durch die höheren Anlagen wird die rechtswirksame Konzentrationszone wesentlich verkleinert und in zwei Teilflächen separiert. Die Flächen werden deutlich von den Ortslagen Sechtem und Wesseling abgerückt, so dass Lärm-, Licht-, und Schattenaspekte keine Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche haben dürften. Der konkrete Nachweis bleibt aber dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Durch die Orientierung der Konzentrationszonen wird eine optische "Riegelwirkung" mit Blick aus dem Vorgebirge vermieden und gleichzeitig eine Positionierung der Windenergieanlagen gewählt, die eine ungehinderte Nutzung der Hauptwindrichtung ermöglicht. Die Flächenreduzierung im südlichen Teil führt zudem dazu, dass die Blickbeziehungen aus Osten auf das Vorgebirge und umgekehrt aus dem Vorgebirge auf den Eichenkamp und die südliche Terrassenebene nicht verstellt wird.

Ein Entschädigungsanspruch gem. § 42 BauGB für die herausfallenden Flächen besteht nicht, da die Nutzung seit über 10 Jahren zulässig ist, aber bisher nicht in Anspruch genommen (ausgeübt) wird. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass der Betrieb von Windenergieanlagen unter den bisherigen Rahmenbedingungen unwirtschaftlich gewesen wäre und insofern auch materiell kein Schaden entstehen kann.

Es sollen nur gleichgroße Anlagen vergleichbarer Bauart mit gleicher Rotordrehrichtung errichtet werden. Die Lage und Größe der beiden Konzentrationszonen wurde so gewählt, dass entlang vorhandener Wirtschaftswege und unter Beachtung der erforderlichen Mindestabstände der Windenergieanlagen untereinander maximal sechs Windenergieanlagen errichtet werden können. Die Umsetzung dieser Rahmenbedingungen ist ggf. über einen Bebauungsplan zu regeln.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild weiter zu mindern ist beabsichtigt, nur Windenergieanlagen mit Türmen in Gittermastbauweise zuzulassen. Diese Mastbauweise ist aus der besonderen Lage der Konzentrationszone heraus zu erklären. Bedingt durch mehrere Strom-Fernleitungstrassen stehen im Bereich bereits zahlreiche Gittermasten. Rein optisch fallen daher weitere Gittermasten im Landschaftsbild weniger auf. Die Angaben zur Turmbauweise sind allerdings nur Zielvorstellungen der Stadt. Die Bauweise der Türme lässt sich im Flächennutzungsplan nicht regeln und ist ggf. der Bebauungsplanung vorbehalten.

Ziel der Stadt ist auch, die Erzeugung regenerativer Energie zu fördern. Ein wichtiger Punkt bei der Abwägung ist daher auch die zu erwartende Strommenge. Der 1998 angestrebte Wert von ca. 20% des Bornheimer Strombedarfs (1998: 22,5 Gigawattstunden pro Jahr) kann mit 6 Anlagen der 2-Megawattklasse gemäß Ertragsprognose rechnerisch in etwa erreicht werden (ca. 24,5 Gigawattstunden pro Jahr).

Ein weiterer Prüfaspekt war die mögliche Erhöhung des Risikos für Zugvögel durch die höheren Anlagen. Hierzu wurde von einem biologischen Fachgutachter eine Expertise eingeholt.

Sie befasst sich neben den Zugvögeln auch generell mit dem Vogelschlagrisiko, der Betroffenheit von besonders geschützten Vogelarten und von Fledermäusen. Der Expertise zu Folge ist grundsätzlich ein Vogelschlagrisiko bei Windenergieanlagen gegeben. Allerdings ist der intensiv ackerbaulich genutzte Raum östlich von Sechtem nicht als prädestiniertes Rastgebiet für Zugvögel bekannt und nur für tief fliegende bzw. landende Zugvögel besteht ein gewisses Vogelschlagrisiko. Im Übrigen stellt sich diese Frage auch für jeden anderen Standort im Stadtgebiet und in verstärktem Maße auf der Ville, da dort die Überflughöhen niedriger sind als im Rheintal.

In der Expertise wird ausgeführt, dass die Hauptausrichtung der Windenergieanlagen in Nord-Süd-Richtung und damit etwa senkrecht zur Hauptzugrichtung erfolgen würde. Dies erhöhe das Risiko für Zugvögel. Allerdings erfolgte die Anordnung der Windenergieanlagen in Nord-Süd-Ausrichtung vor dem Hintergrund der optimierten Ausnutzung der Hauptwindrichtung. Aus Sicht der Stadt entsteht auch nur eine sehr begrenzte "Riegelwirkung" senkrecht zur Zugrichtung, da die maximale Längenausbildung des "Riegels" bei 900m liegt und daher leicht umflogen werden kann. Die bereits vorhandenen Hindernisse wie die zahlreichen Fernleitungstrassen führen zudem dazu, dass Zugvögel diesen Bereich weiträumig meiden dürften.

Ebenso wurde die in der Expertise aufgeworfene Frage nach der Betroffenheit für den Rotmilan (Milvus milvus) als besonders geschützte Art nach EU-Vogelschutzrichtline und besonders durch Windenergieanlagen gefährdete Art geprüft. Nach Auskunft der biologischen Station Rhein-Sieg, die in 2005 den gesamten Kreis bzgl. des Rotmilan kartiert hat, gibt es in Bornheim keine Brutvorkommen des Rotmilan. Dies bestätigt auf Anfrage die Gesellschaft rheinischer Ornithologen. Insofern ist hier nicht von einer Betroffenheit durch die Planung auszugehen. Auch zu anderen planungsrelevanten Arten, Vögel und Fledermäuse, haben bisher im Planverfahren Beteiligte, amtlicher wie ehrenamtlicher Naturschutz, keine Hinweise gegeben, die die jetzt vorgeschlagenen Konzentrationszonen bzgl. des Natur- und Artenschutzes lagemäßig grundsätzlich in Frage stellen würden. Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung von Zugvögeln und das Totschlagrisiko für fliegende Wirbeltiere keinen Belang darstellen, der die jetzige Auswahl der Konzentrationszonen lage- und höhenmäßig in Frage stellt. Konkrete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Anlagen-Genehmigungsverfahren zu klären.

4.8.3.2 Konzentrationszone für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Bornheim liegt im Urstromtal des Rheines und weist insofern flächendeckend im Untergrund Sand- und Kiesvorkommen auf. Eine Besonderheit stellen die tertiären Quarzkiese und Quarzsandvorkommen auf der Ville-Hochfläche dar, die hier unterhalb der quartären Sande und Kiese in grundwasserfreien Horizonten vorkommen.

Die Gewinnung von Sand und Kies gehört wie die Windenergieanlagen zu den steuerbaren privilegierten Außenbereichsvorhaben. Die Stadt Bornheim hat von der Möglichkeit der Steuerung Gebrauch gemacht und 2001 im Raum Hersel Flächen für Abgrabungen dargestellt. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilplan Bonn/Rhein-Sieg, ist diese Flächendarstellung im regionalplanerischen Maßstab nachvollzogen worden. Mit der Genehmigung des Teilplans Bonn/ Rhein-Sieg ist diese Darstellung Ziel der Raumordnung und Landesplanung geworden.

Ziel der Darstellung von Abgrabungsflächen im Flächennutzungsplan ist nicht nur die positive Zuweisung von Flächen für Abgrabungen, sondern analog zu den Windenergieanlagen der Ausschluss von Abgrabungen außerhalb der Konzentrationszone.

Für die Darstellung der Konzentrationszone erfolgte bereits 2001 eine stadtweite Abwägung aller Belange für und wider der Abgrabung im Außenbereich. Sie führte zu zwei wesentlichen Ergebnissen:

- Eine Gewinnung von Sanden und Kiesen auf der Bornheimer Ville-Hochfläche mit der massiven Beeinträchtigung von Natur, Landschaft und Naherholung führt eindeutig zu einem Ausschluss jeglicher Abgrabungen in diesem Bereich der Stadt Bornheim. Diese Abwägung wird durch die seitdem erfolgten raum- und fachplanerischen Darstellungen noch bestärkt. So ist das Flora- Fauna- Habitat -Gebiet "Villewälder bei Bornheim" inzwischen ausgewiesen worden, der Villerücken im Regionalplan zum Bereich zum Schutz der Natur (BSN) erklärt worden und eine Achse des Nordrhein-westfalen-Radweges durch das Dobschleider Tal und den Villerücken gelegt worden. Die Ausschlusswirkung für Abgrabungen gilt auch für die regional bedeutsameren tertiären Quarzsand und –kiesvorkommen auf dem Villerücken.

Zwar hat die Landesregierung in ihrem Genehmigungserlass zum GEP, Teilplan Bonn/Rhein-Sieg, vom 7.11. 2003, darauf hingewiesen, dass sie davon ausgehe, dass bei Bedarf ggf. zu einem späteren Zeitpunkt weitere Flächen für die Gewinnung von Quarzkies und –sand ausgewiesen würden. Auch hat der Regionalrat auf Drängen der Bezirksplanungsbehörde am 24.06.2006 beschlossen, ein Verfahren zur Ausweisung einer Konzentrationszone für die Gewinnung sog. "hochreinen weißen Quarzkieses einzuleiten, das aber auf Gebiet der Gemeinde Weilerswist.

Zurzeit bestehen entgegen der Beschlusslage des Regionalrats Überlegungen bei der Bezirksplanungsbehörde, doch in Bornheim-Rösberg einen völlig neuen Bereich für die Sicherung und den Abbau von Bodenschätzen, hier Quarzkies, und ein entsprechendes Reservegebiet auszuweisen. Diese Vorschlag widerspricht dem o.a. Beschluss des Regionalrats. Auch kann die Stadt Bornheim die von der Bezirksplanungsbehörde vorgebrachte Argumentation für einen Standort auf Bornheimer Stadtgebiet nicht mittragen. Aus Sicht der Stadt Bornheim sind ausreichend geeignete alternative Standorte in weniger sensiblen Bereichen wie der Weilerswister und Euskirchener Börde vorhanden, um den Bedarf an Quarzkies zu decken. Der Bedarf an Quarzkies und –sand ist folglich, ggf. auch unter Hinnahme etwas aufwendigerer Veredelungsverfahren bzw. Substitution durch andere Materialien, aus anderen im Regionalplan gesicherten Bereichen oder von außerhalb zu decken.

- Die Stadt Bornheim ist sich ihrer Verantwortung zur Deckung des lokalen Bedarfs an Sanden und Kiesen bewusst. Sie weist daher Flächen zur Gewinnung aus. Diese konzentrieren sich im Bereich der seit Jahrzehnten bestehenden Abgrabungen im Raum Hersel/ Roisdorf, beidseits der A 555. Dadurch werden die bestehenden Belastungen für den Außenbereich gebündelt.

Für die Darstellung einer Konzentrationszone Abgrabung wurde die Eignung aller Flächen im Außenbereich überprüft. Als geeignet stellen sich die Flächen in Hersel zwischen Autobahn, Ortskern und L 190 dar. Diese unterliegen nicht dem Landschaftsschutz, dienen nur eingeschränkt der Naherholung oder sind bis auf eine Teilfläche nicht Vorrangfläche bzw. privilegiert für die Landwirtschaft (s. Themenkarte Freiraum als Anlage zur Begründung). Darüber hinaus weisen sie auch eine besondere Lagegunst zur Abgrabung von Kies und Sand auf.

An der 2001 durchgeführten stadtweiten Vorprüfung und Abwägung kann grundsätzlich festgehalten werden. Die seinerzeit durchgeführten intensiven Flächenbedarfsermittlungen gelten in etwas reduzierter Form fort. Nach den damaligen Ermittlungen benötigte die ortsansässige Kiesindustrie jährlich etwa 4 Hektar Abgrabungsfläche, was bei einer Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans von 10-15 Jahren einen Flächenbedarf von rund 40-50 Hektar ausmachen würde. Die Abgrabungsaktivitäten in der Stadt Bornheim von 1998 bis 2007 liegen aber nach Luftbildauswertung mit rund 20 Hektar in den vergangenen 9 Jahren bei etwa 2,2 ha/Jahr. Dies entspräche einem Flächenbedarf im neuen FNP von rund 33 Hektar . Um

einerseits der wirtschaftlichen Entwicklung beim Kiesbau unter Berücksichtigung einer gewissen konjunkturellen Erholung Rechnung zu tragen und andererseits den Eingriff in Natur und Landschaft zu begrenzen, wird die Ausweisung einer Gesamtfläche von knapp 40 Hektar im FNP als ausreichend angesehen. Deshalb wird eine Fläche westlich der Autobahn sowie eine weitere Fläche östlich des Mittelweges zusätzlich als Abgrabungsfläche dargestellt. Letztere Fläche ist bereits im Regionalplan als Bereich für die Sicherung und den Abbau von Bodenschätzen enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass zusammen mit den noch vorhandenen bereits dargestellten Abgrabungsflächen dann eine bedarfsgerechte Ausweisung für die nächsten 10-15 Jahre gegeben ist.

In den nachfolgenden Abgrabungsgenehmigungen soll sichergestellt werden, dass die östlich gelegenen Wohngebiete nicht durch Lärm- und Staubimmissionen des Abbaubetriebs beeinträchtigt werden.

Flächenermittlung

Abgrabung seit 1998:

Fläche an L118, zw. BAB und Mittelweg	ca. 7,5 ha
Fläche zw. verl. Bleibtreustraße und BAB	ca. 4 ha
Fläche westlich verl. Bleibtreustraße	ca. 9 ha
Summe	**ca. 20,5 ha**

zukünftige, in Flächennutzungsplan dargestellte Abgrabungsflächen:

Fläche an L118, zw. BAB und Mittelweg	ca. 11,5 ha
Fläche nördl. Herseler See	ca. 5,5 ha
Fläche östl. Herseler See	ca. 4,5 ha
Fläche 42. Änd. FNP	ca. 5,5 ha
Erweiterung östl. Mittelweg	ca. 12,5 ha
Summe	**ca. 39,5 ha**

4.9 Verkehrsflächen

4.9.1 Verkehrsprognose 2020

Im April 2007 wurde durch die Planungsgruppe IVV aus Aachen eine Verkehrprognose für Bornheim bis zum Jahr 2020 erstellt. Voraussetzung für die Prognose war die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsprognose mit einer zusätzlichen Wohnbevölkerung von plus 7.000, die Weiternetwicklung der Gewerbegebiete und eine allgemeine Zunahme der Motorisierung bei gleichzeitig rückgängiger Fahrleistung.

Die Prognose berücksichtigt insbesondere die Verteilung der neuen Wohnbevölkerung auf die 14 Ortschaften der Stadt Bornheim anhand der Wohnbauflächenbedarfsprognose.

Aus der IVV-Untersuchung lassen sich für den Prognose-Null-Fall folgende Ergebnisse feststellen:

- Insgesamt sind Verkehrszunahmen im Stadtgebiet Bornheim festzustellen. Sie sind zum einen auf die allgemeinen Tendenzen der Verkehrsentwicklung, der Zunahme der Motorisierung aber insbesondere auf die Zunahme der Bevölkerung und neuer Gewerbean-

siedlungen aufgrund der Darstellung neuer Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen zurückzuführen.
- Die L 183 wird im Bereich der Vorgebirgsorte in der Verkehrsbelastung zunehmen. Auch in der Ortschaft Bornheim werden im sog. Prognose-Null-Fall insbesondere die Königstraße, der Apostelpfad und der Fußkreuzweg stark belastet.
- Im Bereich der Autobahnanschlussstelle Bornheim stellen sich insbesondere auf der L 118 erhebliche Zunahmen der Verkehrbelastung ein, die im Wesentlichen auf die Verkehrsentstehung auf der L 183n, die in naher Zukunft gebaut wird, und die Erweiterung des Gewerbegebiets Bornheim Süd zurückzuführen ist.
- Auf der L 190 in Sechtem sind Verkehrszunahmen von bis zu 3.000 Kfz festzustellen. Diese Route bietet von der Anschlussstelle Wesseling in die Vorgebirgsorte Waldorf, Merten und Dersdorf ein attraktive alternative zu der in Zukunft stark belasteten Routen über L 118/ L 281/ L 192 oder die Ortsdurchfahrt im Verlauf der Königstraße.

Im weiteren Verlauf der Prognose wurden mehrere Varianten untersucht, die auf dem sog. Modell D.1 aufbauen, das für den Ortskern von Bornheim entwickelt wurde und im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept Königstraße die aktuelle Beschlusslage der Stadt Bornheim darstellt.

Die Prognose berücksichtigt daher die folgenden Planungsmaßnahmen aus dem Modell D.1:

- Umgestaltung Königstraße: Einbahnverkehr Ost-West zwischen Secundastraße und Peter-Fryns-Platz, Tempobeschränkung, verkehrsberuhigter Geschäftsbereich,
- Umfahrung Servatiusweg: 1-Richtungsverkehr West-Ost (Erschließungsverkehr in Gegenrichtung), Ausbau, Anbindung an Königstraße über neuen Kreisverkehr, Tempobeschränkung, verkehrberuhigter Geschäftsbereich,
- Sperrung der Wallraffstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße,
- Rampen im Knoten L 192/ K42:

Darüber hinaus wurden noch die folgenden Ergänzungen in den Varianten D 1.1 – 1.3 untersucht:

- Errichtung der L 190 n als Ortsumgehung von Sechtem, zwischen der K 42 und der Eisenbahnüberführung
- Ausbau des Uedorfer Weges als örtliche Hauptverkehrsstraße
- Veränderte Lichtsignalsteuerung am Hellenkreuz
- Aufgabe des unechten Einbahnstraßensystems im Apostelpfad
- Maßnahmen zur Verringerung des Durchgangsverkehrs auf der Alfred-Rademacher-Straße

Im Ergebnis können die folgenden Aussagen festgehalten werden:

- Durch die Maßnahmen des Planfalls D.1 können im Verlauf der Königstraße und dem Bereich des Bornheimer Ortskerns deutliche Verbesserungen im Verkehrsablauf und im Sinne der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen gewonnen werden.
- Mit der Aufgabe des unechten Einbahnsystems im Apostelpfad (in der Untervariante D.1.2) ergeben sich Verkehrsmengen von bis zu 11.000 Kfz-Fahrten am Tag. Über die durchgängig befahrbaren Straßen Apostelpfad und Fußkreuzweg ergibt sich eine zusätzliche Alternativroute zur Königsstraße, die bei Restriktionen dort auch genutzt wird.
- Die Rampen im Knoten L 192/K 42 erzielen zwar keine unmittelbare Entlastungswirkung, können aber aufgrund der schnelleren Hinführung auch des Quell- und Zielverkehrs auf die klassifizierten Straßen positiv beurteilt werden.
- Aus den Ergebnissen zu den Untervarianten wird deutlich, dass insbesondere eine Veränderung in der LSA- Steuerung am Hellenkreuz zu einer weiteren Verbesserung der Verkehrssituation beitragen kann. Noch verbliebene Durchgangsverkehre aus der Orts-

durchfahrt im Verlauf der Königsstraße lasse sich damit auf die klassifizierten Straßen verdrängen. Auch Apostelpfad und Burgstraße profitieren von dieser Maßnahme.

- Die Verbreiterung des Uedorfer Wegs zwischen L 281 und L 300 führt zu einer Verkehrszunahme auf rund 6.400 Fahrten/Tag. Auf das Straßennetz im Kernbereich von Bornheim hat diese Maßnahme im Vergleich zu Variante D.1.1 eine marginale Zunahme des Verkehrs auf Königstraße, Servatiusweg und Burgstraße zur Folge.
- Die L 190 n als Ortsumgehung Sechtem kann im Zuge der L 190 sowohl die Bahnhofstraße in Sechtem als auch die alte L 190 gut entlasten. Die Prognose für die Ortsumgehung geht zukünftig von 10.000 Fahrten / DTV aus.

Eine Verlängerung der L 281 bis nach Walberberg („Vorgebirgsumgehung“, zwischen Kreisel L 192 und L 183) wird auf Grund der unterschiedlichen Auswirkungen auf den einzelnen Teilstrecken, der hohen Baukosten sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltfolgen negativ beurteilt. Hierzu wurde durch die IVV Aachen in 2009 eine ergänzendes Gutachten mit weiteren Prognoseberechnungen erstellt (Verkehrsprognose 2020 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Ergänzende Varianten Bornheim-Sechtem-Vorgebirge, IVV Aachen, März 2009)

Eine Vorgebirgsumgehung wird stark genutzt und erhält Belastungen von bis zu 20.000 Kfz/DTV im Abschnitt zwischen L 190 und L 192. Im Abschnitt zwischen K 42 und K 33 wird sie dagegen nur von rund 7.000 Fahrzeugen täglich befahren. Sie reduziert die Verkehrsmengen auf der L 183 zwischen der K 42 in Walberberg und dem Knoten L 183/L 192. Hier werden Verkehrsstärken von bis zu 13.000 Fahrzeugen erreicht.
Jedoch werden auf dem Abschnitt der L 281 Verkehrsmengen von rund 25.000 Fahrzeugen am Tag erreicht, die von einer 2-streifigen Straße nur unter erheblichen Geschwindigkeitseinbußen und Verkehrssicherheitsproblemen zu bewältigen ist. Auch steht bei diesen hohen Verkehrsmengen insbesondere Im Knoten L 192/L 281 die Leistungsfähigkeit in Frage. Durch diese Trasse wird Durchgangsverkehr angezogen und im wesentlichen Landesstraßen, die vorrangig eine Verkehrsfunktion haben, entlastet. Hinzu kommen die Beeinträchtigungen unter städtebaulichen und umweltrelevanten Gesichtspunkten, die einer umfassenden Prüfung bedürfen.

Die Kosten für die ca. 5,5 km lange Trasse können – auf Grundlage der vergleichbaren Kosen für die L 183 n – einschl. der erforderlichen Brückenbauwerke auf ca. 25 -30 Mio. Euro geschätzt werden.
Auf Grund der sehr unterschiedlichen und teilweise eher negativen Auswirkungen auf die unterschiedliche Teilstrecken sowie die hohen Kosten und Umweltauswirkungen wird die Trasse nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abschließend wurden in dem ergänzenden Gutachten von 2009 die Variante 1.5 und 1.6 gerechnet. Nach den Prognosen der IVV Aachen kann durch ergänzende Maßnahmen auf der L 183 - in Zusammenhang mit den geplanten Rampen L 190 / K 42 auch eine Entlastung einzelner Ortslagen erreicht werden. Die Variante abschließend empfohlene Variante 1.6 beinhaltet die Komponenten aus der zuvor geprüften Variante 1.3, einschl. der ergänzenden Maßnahmen auf der L 183 und der Südumgehung Sechtem mit einer neuen Teil-Trassierung der K 33. Mit der Ergänzung als K 33 n kann die Einmündung K 33/ L 190 alt südlich umfahren und direkt an die L 190 n sowie die K 42 angeschlossen werden. Damit auch wird die Verbindung in Richtung Bornheim wesentlich attraktiver gestaltet. Die Südumgehung Sechtem wird daher als K 33 n in die Flächennutzungsplan-Darstellung aufgenommen.

Da die Prognose auch die neuen Wohnbauflächen in den Ortschaften berücksichtigt, spielte natürlich auch die Verkehrserzeugung der zusätzlichen Wohnbevölkerung eine wesentliche Rolle. Hier lässt sich feststellen, dass bei der vorgesehen Verteilung der Flächen keine Hauptverkehrsstraßen übermäßig belastet werden. In der Untersuchung kommen die Gutachter daher zum Schluss, dass insgesamt gesehen durch die im Flächennutzungsplan dar-

gestellten Bauflächen die erzeugten neuen Verkehre im Verkehrssystem abgewickelt werden können.

4.9.2 Hauptverkehrszüge

Bei den Flächen für den überörtlichen Verkehr handelt es sich um Autobahnen, Landesstraßen und Kreisstraßen. Darüber hinaus können auch örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt werden.

Folgende überörtliche Verkehrsflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt (s. Themenkarte Verkehr):

Autobahn
Autobahn A 555: mit Anschlussstelle Bornheim- Rheinland in Roisdorf/ Hersel. Eine weitere Anschlussstellen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans in Wesseling, nahe der Ortschaft Sechtem sowie in Brühl, nahe Walberberg.

Landesstraßen

- L 118: von Hersel nach Roisdorf
- L 182: von Bornheim und Dersdorf nach Heimerzheim
- L 183: entlang der Vorgebirgsorte zwischen Bonn und Brühl
- L 183 n: Weiterführung der Ortsumgehung Bornheim/ Roisdorf, von der L 118 beginnend, in Richtung Bonn und Alfter
- L190: von Waldorf nach Sechtem und Wesseling;
- L 190 n (neue Trasse am Ortsrand von Sechtem)
- L 192: von Bornheim und Dersdorf nach Wesseling; neue Rampen (Ab/Zufahrt) von der L 192 auf die K42
- L 281: Verbindung zwischen L 118 und L 192 (Ortsumgehung Bornheim/ Roisdorf)
- L 300: entlang der Rheinorte Hersel, Uedorf, Widdig

Kreisstraßen:

- K 33: von Metternich nach Rösberg, Merten und Sechtem
- K 33 n (neue Trasse am Ortsrand von Sechtem)
- K 41: von Walberberg nach Wesseling
- K 42: von Bornheim nach Wesseling
- K 60: von Sechtem nach Wesseling

entfallende Straßen:

Die ehemals geplante Anschlussstelle sowie die geplante Landesstraße in Hersel entlang der Stadtgrenze zu Bonn entfallen, da sie durch die nun bestehende Anschlussstelle Bornheim-Rheinland nicht mehr erforderlich sind.

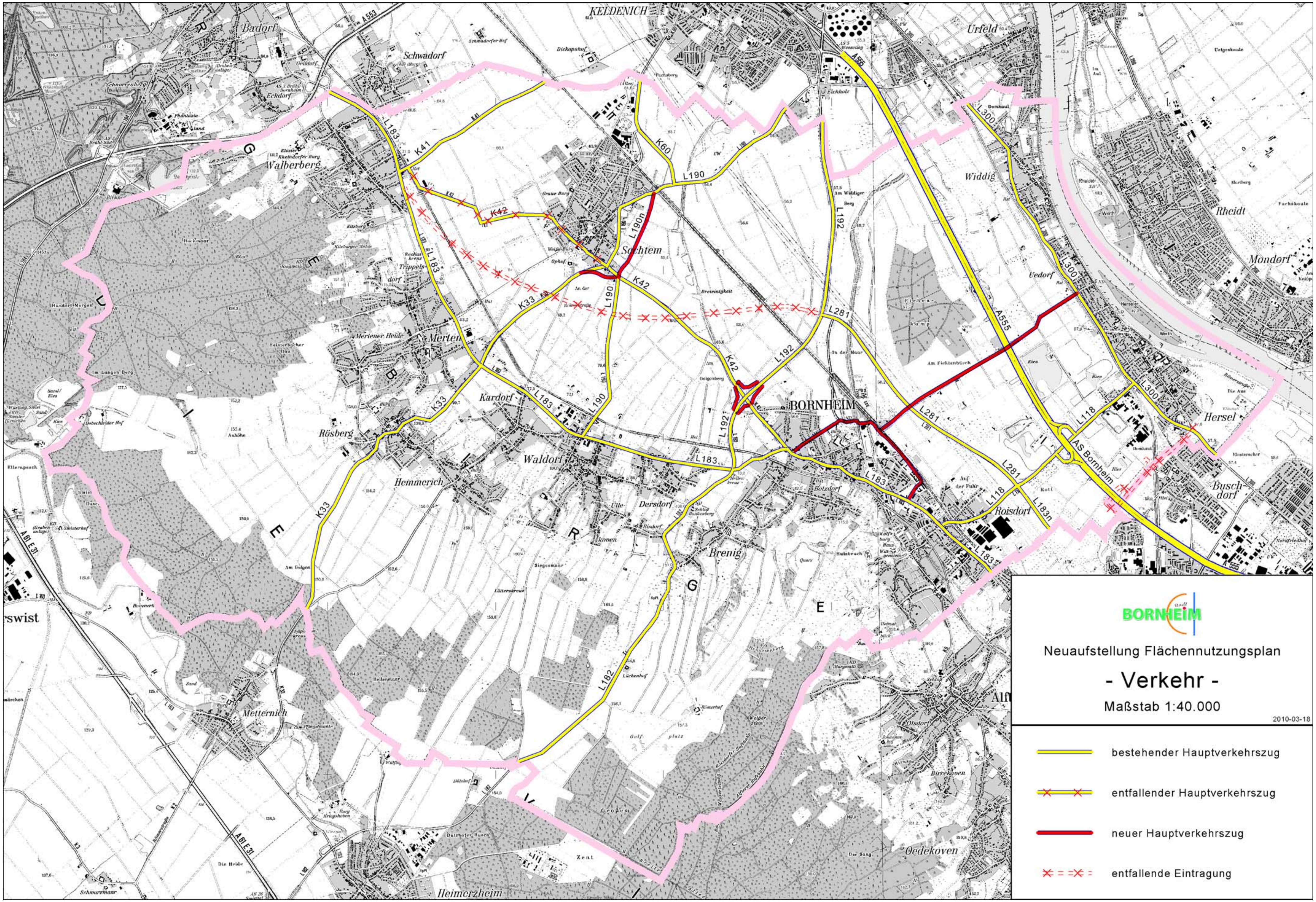
Die bisher eingetragene Verlängerung der L 281 nach Walberberg entfällt, da keine weitere Zersiedlung des Freiraums gewünscht ist (vgl. Kap. 4.8).

Die Kreisstraße 42 von Sechtem nach Walberberg wurde nie als Kreisstraße ausgebaut. Bedarf sie als solche zu nutzen, besteht ebenfalls nicht. Deshalb wurde die Darstellung gestrichen.

neue Straßen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Prognose der IVV Aachen werden die folgenden Straßen eine neue Darstellung als Hauptverkehrstraße erhalten:

- L 190 n: Die Neutrassierung als Ortsumgehung führt mit der K 33 n zu einer erheblichen Entlastung der alten Trasse der L 190.
- Apostelpfad und Fußkreuzweg: Beide Verkehrsstraßen werden in allen Prognosevarianten, vom Prognose-Null-Fall (ohne begleitende Maßnahmen) bis zu den D-Varianten (mit begleitenden Maßnahmen im Ortskern), mit mehr Kfz-Verkehr belastet. Der Straßenzug Apostelpfad/ Eichendorffstraße stellt die Verbindung zwischen der Königstraße und dem Uedorfer Weg her, während der Straßenzug Adenauerallee/ Fußkreuzweg die Verbindungsspange zwischen der Bonner Straße und dem Uedorfer Weg darstellt.
- Uedorfer Weg: Entsprechend den Prognosezahlen kann auch der Uedorfer Weg als Hauptverkehrsstraße dargestellt werden. Voraussetzung für die Erfüllung des Planungsziels ist eine Verbreiterung der vorhandenen Trasse.
- Knotenpunkt L 182/ K 42 nördlich Bornheim:
  An der Anschlussstelle wird eine zweite Verknüpfung als Option in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Grünfläche für die Sportanlage bleibt erhalten.


BORNHEIM
Neuaufstellung Flächennutzungsplan
- Verkehr -
Maßstab 1:40.000
2010-03-18
bestehender Hauptverkehrszug
entfallender Hauptverkehrszug
neuer Hauptverkehrszug
entfallende Eintragung
BORNHEIM
Walberberg
Merten
Sechtem
Kardorf
Rösberg
Hemmerich
Waldorf
Dersdorf
Brenig
Roisdorf
Widdig
Uedorf
Hersel
Urfeld
Keldenich
Badorf
Schwadorf
Metternich
Heimerzheim
Rheidt
Mondorf
Buschdorf
Oedekoven
Trippelsdorf
L183
L190
L190n
L192
L281
L118
L300
L182
L183n
K33
K41
K42
K60
A555
AS Bornheim

4.9.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsplanung sieht für die Königstraße eine erhebliche Reduzierung des Durchgangsverkehrs vor. Die Aufenthaltsqualität des Haupteinkaufsbereiches soll durch Geschwindigkeitsreduzierungen und die Einführung einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches gefördert werden. Dabei wird der innere Bereich der Königstraße nicht mehr den Charakter einer Hauptverkehrsstraße behalten. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird deshalb in der Ortschaft Bornheim im Bereich der Königstraße zwischen Einmündung und Servatiusweg sowie für den Servatiusweg dargestellt.

Der Peter-Fryns-Platz wird als Fußgängerbereich ebenfalls zu einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Hier soll eine Umgestaltung zu einem kommunikativen Zentrum des Ortskerns mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen.

4.9.4 Parkplätze

Im Flächennutzungsplan werden zwei Parkplätze, Besucherstellplätze an der Burg Bornheim sowie eine LKW-Stellplatzfläche im Gewerbegebiet Roisdorf, als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Stellplatz dargestellt. Weitere Parkplatzflächen werden nicht ausgewiesen, da diese Flächen in den Bauflächen allgemein zulässig sind.

4.9.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der schienengebundene Personennahverkehr (SPNV) spielt in Bornheim nach wie vor eine wesentliche Rolle. Die drei Bahntrassen durchqueren das Stadtgebiet von Nord nach Süd und verbinden Bornheim mit den benachbarten Oberzentren Köln und Bonn:

- die Rheinland Stecke der Deutschen Bahn mit der Rheinland-Bahn RB 26 und der Rhein-Wupper-Bahn RE 48 bedient die Bahnhöfe Sechtem und Roisdorf
- die Stadtbahn-Linie 18 / 68 (ehem. Vorgebirgsbahn) mit 7 Haltepunkten im Stadtgebiet
- die Stadtbahn-Linie 16 (ehem. Rheinuferbahn) mit drei Haltepunkten in den Rheinorten

Alle Verkehrsstrecken des SPNV werden wie bisher im Flächennutzungsplan erneut dargestellt.

Die Haltepunkte der Stadtbahnlinien werden im 20-Minuten-Takt und die Bahnhöfe je zweimal die Stunde angedient. Damit kommt den Haltepunkten des SPNV eine besondere Bedeutung in der Stadtentwicklung zu. Die Nähe zu den vorhandenen oder geplanten Wohnbauflächen ermöglicht eine umweltfreundliche Verkehrsanbindung innerhalb von Bornheim sowie zu den Arbeitsplatzschwerpunkten der Oberzentren.

Die am Hang gelegenen Ortschaften Brenig, Rösberg und Hemmerich werden einmal stündlich pro Richtung durch die Buslinie 818 bedient. Die Buslinien 633 und 635 erschließen ergänzend von Bonn aus die Ortschafen Bornheim und Roisdorf bzw. Hersel.

4.10 Wasserflächen und Hochwasserschutzflächen

Als Wasserfläche werden der Rhein, der Herseler See, der Roisdorf-Bornheimer Bach, der Berggeistweiher in Walberberg sowie das Regenrückhaltebecken in Sechtem dargestellt. Des Weiteren gibt es im Stadtgebiet noch den Dickopsbach, den Breitbach sowie den Mühlenbach, welche im Flächennutzungsplan nicht separat dargestellt werden. Sie liegen teilweise innerhalb von dargestellten Wald-, Grünflächen oder Kompensationsflächen (vgl. Kap. 4.8.2).

Als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird der Überschwemmungsbereich des Rheins sowie als Vorbehaltgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz die potenziellen Überflutungs- und Extremhochwasserbereiche in Widdig und entlang des Bornheimer Baches in der Themenkarte Freiraum dargestellt (vgl. Themenkarte Freiraum als Anlage zur Begründung).

Die Überschwemmungsgebiete sind für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Sie sind – soweit sie bei 100jährlichem Hochwasser überschwemmt werden – von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten freizuhalten.

In den potenziellen Überflutungs- und Extremhochwasserbereichen soll dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Eine Bebauung dieser Bereiche ist grundsätzlich möglich.

4.11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Die technische Infrastruktur mit ihren Anlagen und Leitungen in den Bereichen Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Öl und Richtfunk bildet die Grundlage für das „technische“ Funktionieren der Stadt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen sowohl der Sicherung vorhandener Standorte als auch der Vorhaltung notwendiger weiterer Standorte dienen.

Es werden vier Bestandsveränderungen vorgenommen: In Hersel entfällt die Fläche zur Abwasserbeseitigung an der Bayerstraße, da für sie kein Bedarf mehr besteht. Hier wird nun eine Wohnbaufläche dargestellt. In Sechtem wird die Versorgungsfläche Elektrizität zur Stadtgrenze nach Wesseling verkleinert. Dort wird nun landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In Waldorf wird die Kompostieranlage als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. In Bornheim werden die südlichen und nördlichen Erweiterungsflächen der Kläranlage als Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

5. Umweltprüfung und Abwägung

5.1 Umweltbericht

Zu dieser Begründung gehört in Teil B ein Umweltbericht, der die auf Grund der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Der Bericht stand zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht zur Verfügung. Seine Ergebnisse sind jedoch zwischenzeitlich in die Planung eingeflossen und haben an verschiedenen Punkten zur Änderung von Darstellungen des Flächennutzungeplanes geführt.

5.2 Abwägung von Einzelflächen in Bezug auf die Umweltbelange

Grundsätze

Die Planung von Bauflächen und Verkehrswegen im Rahmen der Flächennutzungsplan Neuaufstellung geht grundsätzlich von einer weitestgehenden Vermeidung der Eingriffe aus. Hierzu wurde im Vorfeld bereits eine umfangreiche Untersuchung durch das Planungsbüro Planquadrat durchgeführt. Hier wurde neben der Bedarfserhebung bereits eine Variantendiskussion mit einer entsprechenden Vorauswahl von Flächen durchgeführt.

Auch in der nachfolgenden Bebauungsplanung sollen vorhandene Strukturen möglichst weitgehend erhalten werden. Bei der ortsüblichen Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie ausreichend großen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser verbleibt darüber hinaus auseichend Freiraum für Flora und Fauna. Durch eine Eingrenzung des Versiegelungsgrades kann zudem die Entstehung von Kaltluft gefördert und die klimatischen Auswirkungen gemindert werden.

Bei ggf. hohem Eingriffspotenzial sind die Flächen in der weiteren Bebauungsplanung erneut zu bewerten und soweit erforderlich ergänzende Untersuchungen zu einzelnen Umweltbelangen durchzuführen. Dabei kann es auch zur Freihaltung von Teilflächen innerhalb eines Baugebietes kommen.

Abwägung der Umweltbelange in Bornheim

Die Fläche Bo-N-01-W ist in der Gesamtbewertung der Umweltbelange als mittel bis hoch eingestuft. Dies resultiert aus der ggf. noch vorhandenen Population von besonders geschützten Tierarten wie die Wechselkröte auf einigen Teilflächen. Hier sind ergänzende Gutachten über die tatsächlich vorhandenen Arten und die potenzielle oder konkrete Ausprägung im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung erforderlich.
Das Plangebiet soll auf Grund seiner Größe nur in Stufen entwickelt werden. Hier wird auch eine Rahmenplanung, aus der dann einzelne Bebauungspläne entwickelt werden empfohlen. Innerhalb des Plangebietes sind große städtische Flächen vorhanden, auf denen ggf. erforderliche Freiräume für den Artenschutz hergestellt bzw. gesichert werden können. Da für die Umsetzung noch kein Zeitpunkt vorgesehen ist, sollte eine Untersuchung in zeitlichem Zusammenhang mit der Aufstellung einer Rahmenplanung oder Bebauungsplanung erfolgen. Auf Grund der besonderen Lage am ASB Bornheim, der Nähe zu dem Hauptversorgungsbereich und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen wird die Fläche weiter im FNP als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Fläche Bo-R-02-W liegt ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorhandene landschaftliche Struktur ist erheblich vorbelastet durch Verkehrswege und die umliegende Bebauung. Mit dem geplanten Mischgebiet an der Königstraße ist die

Gesamtfläche – mit Wohnbaufläche und gemischter Baufläche - zu ca. 70% bereits umliegend bebaut.
Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist nicht erforderlich, wenn eine Bebauungsplan hier in Kraft tritt. Durch die gute Lage am Ortskern, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen sowie die sehr gute Erreichbarkeit von Verkehrswegen wird der Bereich weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bereich des Bo-R-03-W liegt ein Bodendenkmal in Form einer mittelalterlichen Grabstätte. Der Umfang der Grabstätte wurde in einer Prospektion vom Januar 2009 ermittelt. Demnach ist nur eine kleine Teilfläche betroffen und auf dem weit überwiegenden Teil kann eine Bebauung erfolgen. Die Sicherung der archäologischen Fundstätte soll –in Abstimmung mit den Denkmalbehörden– im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen. Damit kann das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Auch im Plangebiet Bo-R-04-W sind Bodendenkmäler bekannt, allerdings nicht die gesamte Ausprägung. In Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Prüfung der Belange der Bodendenkmalpflege erforderlich, eine Aufklärung kann nur eine Prospektion erbringen. Soweit sich hieraus Restriktionen ergeben, können aus Gründen des Denkmalschutz ggf. nur Teilflächen bebaut werden.
Wegen der besonders guten Lage zum Ortskern von Bornheim und zum ÖPNV-Haltepunkt soll die Innenbereichsfläche wie bisher im FNP dargestellt werden.

Durch die Lage der neuen Bauflächen in der Ebene sowie die Trennwirkung durch die vorhandene Bebauung oder die Dammlage der Vorgebirgsbahn ist im Bereich der neu dargestellten Bauflächen nicht mit wesentlichen Kaltluftströmen zu rechnen. Bei einer Beachtung der genannten Grundsätze zur Bodenversiegelung können die Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und die klimatischen Verhältnisse erheblich gemindert werden. Im Bereich Bornheim ist eher mit lokal begrenzten Auswirkungen zu rechnen.

Die Darstellung der geplanten Rampen im Bereich der Straßen L 192 und K 42 bleibt erhalten. Die mögliche Auswirkung der nordwestlichen Anbindung auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet betrifft nur einen sehr kleinen Bereich und soll im nachfolgenden Verfahren weiter behandelt werden. Die Anbindung östlich der K 42 wird als dringend erforderlich angesehen, während die westliche Anbindung als Option im Flächennutzungsplan verbleibt.

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 Straßenbahnhaltepunkt 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.

Die neue Wohnbaufläche südlich von Schloss Rankenberg (Br-N-03-W) liegt im Landschaftsschutzgebiet sowie im Regionalen Grünzug und tangiert den geschützten Landschaftsbestandteil von Schloss Rankenberg. Der Bereich wird daher im Umweltbericht als hoch eingestuft. Mit der Fläche soll die Wohnbauentwicklung in Brenig gefördert werden.

Abwägung der Umweltbelange in Hersel

Auf den Flächen, He-N-02-G und He-N-03-W gibt es vorkommen von besonders geschützten Tierarten, insbesondere die streng geschützte Wechselkröte und Potenzialflächen z.B. für das Rebhuhn. Auch auf den Flächen He-N-04-M und He-N-01-G sind Potenzialflächen für geschützte Arten vorhanden.
Die Stadt Bornheim hatte bereits im Rahmen anderer Planungen hierzu ein Gutachten beauftragt. Die Untersuchung des Planungsbüros Cochet war Grundlage für die 45. und 46. Änderung des Flächennutzungsplans und der Regionalplanänderung zu den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Flächen). Im Ergebnis sind die geplanten Eingriffe durch CEF Maßnahmen ausgleichbar. Die Untere Landschaftsbehörde und die Bezirksregierung Köln haben die Ergebnisse im Grundsatz anerkannt. Ein Maßnahmenkonzept für die nachfolgende Bebauungsplanung ist in Erarbeitung. Die konkreten Maßnahmen werden auf der weiteren Planungsebene festgelegt und umgesetzt.
Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ist für die weitere Entwicklung in Bornheim erforderlich (siehe Kapitel 4.2 der Begründung). Die dargestellte Wohnbauflächenerweiterung stellt die einzige Möglichkeit dar, im ASB Hersel Bauland auszuweisen, das einen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern und zum Siedlungsbild hat. Die weitere Entwicklung ist ansonsten durch den Rhein, die Bahntrasse der Linie 16 sowie die Landschaftsschutzgebiete im Süden begrenzt.

Abwägung der Umweltbelange in Merten

Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche Me-N-01-W in Merten wurde zuletzt 2004 ein Brutvorkommen des Steinkauz registriert, der zu den streng geschützten Tierarten gehört. Bei einer späteren Umsetzung der Planung ist bau- und betriebsbedingt von einer erheblichen Störung auszugehen. Dies betrifft sowohl die Brutperiode in der Zeit der Erschließung, als auch die Umnutzung des Areals selbst, die zur Aufgabe des ansonsten gesicherten Brutplatzes führen kann.
Da mit der Baulandentwicklung aber auch der Verlust von Nahrungshabitaten einhergeht, wird eine ortsnahe Verlagerung des Brutplatzes angestrebt, durch eine gezielte Platzierung von Nistöhren. Dadurch wird die Kontinuität des Vorkommens weiterhin gewahrt. Bei erfolgter Umsiedlung (Erfolgskontrolle) soll die derzeit vorhandene Nistöhre von ihrem jetzigen Standort entfernt werden. Die Möglichkeiten einer Umsiedlung werden im allgemeinen als sehr gut eingeschätzt, da insbesondere die unmittelbare Umgebung weitere Nistmöglichkeiten bietet.
Die entsprechenden Maßnahmen sind in Zusammenhang mit der nachfolgenden Bebauungsplanung durchzuführen.
Die Fläche liegt im ASB Merten und wird im Flächennutzungsplan weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Abwägung der Umweltbelange in Walberberg

Die Fläche Wb-N-01-W ist als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt – neben einer Fläche zwischen L 183 und Linie 18 - die einzige Fläche am Ortsrand von Walberberg dar. Insgesamt gesehen ist in Walberberg eine höherer Bedarf anzunehmen, als an neuer Wohnbaufläche dargestellt wird. Eine zusätzliche oder alternative Ausweisung von neuen Bauflächen würde aber in sensible Hangbereiche und Landschaftsschutzgebiete sowie in Vorrangflächen für Natur und Landschaft gehen. Die Möglichkeit östlich der Stadtbahnlinie 18 neue Wohnbauflächen auszuweisen würde wiederum das Siedlungsbild der Ortschaft Walberberg neu definieren.
Der Bereich Wb-N-01-W liegt im Landschaftsschutzgebiet und wird daher im Umweltbericht als mittel bis hoch eingestuft. Auf Grund der genannten Restriktionen für alternative Darstellungen soll das Gebiet im Flächennutzungsplan bleiben. Sie liegt darüber hinaus am ASB Walberberg - mit allen wesentlichen Nahversorgungsangeboten - sowie in unmittelbarer Nähe des Stadtbahnhaltepunktes.

Mit der geplanten Einbeziehung der angrenzenden Kompensationsfläche ist eine Renaturierung des Bachlaufs und eine Vernetzung der Grün- und Freiraumstrukturen verbunden. Damit wird es hier zu einer unmittelbar benachbart gelegenen Ausgleichsmaßnahme kommen.

Die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung der Wohnbaufläche um eine Bautiefe nördlich des Rheindorfer Baches bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung des hohen ökologischen Potenzials für das Gewässer. Diese Teilfläche wird mit ihren Umweltauswirkungen daher als erheblich beurteilt. Auf die Erweiterung der Wohnbaufläche über das Gewässer hinaus wurde daher verzichtet.

Abwägung der Umweltbelange in Widdig

Die Bebauung der Fläche Wi-N-01-W hat erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft sowie bedingt erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen. Ein sehr kleiner Teil der Fläche wird bei Hochwasser vom Rhein überflutet (Bereich des Anlegers), im überwiegenden Bereich besteht das Risiko einer Überflutung bei extremen Hochwasser.
Die neue Wohnbaufläche ist bereits vollständig umbaut und kann daher ohne große Aufwendungen erschlossen werden. Als Ausgleich erfolgt im Bereich der L 300 die Rücknahme der bisherigen Wohnbauflächendarstellung in etwa der gleichen Flächengröße. Die Wohnbaufläche wird gemäß Abstandserlass NRW mit einen Abstand von 40 m zur Hochspannungsfreileitung (380 kV) dargestellt.

Ein Ausgleich der Auswirkungen auf die Landschaft sowie Festsetzungen zum Hochwasserschutz müssen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung festgesetzt werden. Die Biotopverbundfunktion des angrenzenden Rheinufers muss geschützt werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen sind ebenso wie Kennzeichnungen nicht Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde und unterliegen aus diesem Grund auch keiner Genehmigungspflicht.

In den Flächennutzungsplan sollen nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 32 Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden.

Im Flächennutzungsplan sollen u.a. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet werden.

Da es auf Grund der Vielzahl von Darstellungen jedoch zur Unübersichtlichkeit führt, wenn die nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen in die Karte des Flächennutzungsplans aufgenommen werden, wird darauf verzichtet. Der Flächennutzungsplan soll in der Karte mit den Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB wirksam werden. In einer weiteren Themenkarte „Freiraum“, die als Anlage 1 der Begründung beigefügt wird, sind die planungsrelevanten Fachplanungen ergänzend dargestellt.

Hier ist zu berücksichtigen, dass die Eintragung der Fachplanungen lediglich den Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans abbildet. Anschließende Änderungen z.B. des Landschaftsplans würden i.d.R. nicht in der Karte des Flächennutzungsplans aktualisiert.

Für die Beurteilung von Vorhaben stehen der Stadt Bornheim die aktuellen Fachplanungen entweder separat zur Verfügung und / oder die Fachplanungsbehörden werden in den Planungs- und Genehmigungsverfahren beteiligt. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Themenkarte „Freiraum“ insofern ausreichend.

Bau- und Bodendenkmäler:
Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Prüfung der Umweltsituation auch in Bezug auf das archäologische Kulturgut durchgeführt worden. Da eine weitergehende detaillierte Ermittlung der Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes den Rahmen der Verhältnismäßigkeit übersteigt, wird von der Möglichkeit der Abstufung Gebrauch gemacht und die darüber hinaus gehende Prüfung in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.
Die Denkmalliste der Stadt Bornheim enthält insgesamt ca. 135 Baudenkmale und 16 Bodendenkmale. Eine vollständige Auflistung der eingetragenen Bau- und Bodendenkmale kann bei der Stadt Bornheim, Geschäftsbereich 6.2, Bauverwaltung und Denkmalschutz, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, eingesehen werden.

Schutzzonen an Fernstraßen:
Gemäß §9 (1+2) Fernstraßengesetz sind bei der Errichtung von Hochbauten, baulichen Anlagen, Stellplätzen, etc. an Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen die entsprechenden Schutzzonen/ Anbaubeschränkungszonen einzuhalten.

7. Informationsgrundlagen und Literatur

Gewerbeflächenprognose 2006 -2020 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes,
Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim, Mai 2008
(1996):

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim, Fortschreibung 2009
BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Februar 2009

Verkehrsuntersuchung Bornheim, Verkehrsprognose 2020 zur Neuaufstellung des FNP,
Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen / Berlin, Aachen, August 2007

Ergänzende Varianten Bornheim – Sechtem- Vorgebirge
Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen / Berlin, März 2009

Fachbeitrag Freiraum, Vorschläge für die Darstellung von Schutz- und Entwicklungsräumen sowie von konkurrierenden Außenbereichsnutzungen,
Stabsstelle Umwelt und Agenda der Stadt Bornheim, Bornheim, Mai 2007

Wohnbauflächenbedarfsprognose und Untersuchung der Wohnbauflächenreserven und –potenziale,
Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund, Juni 2006

Stadt Bornheim – Wohnbebauung Merten –Artenschutzrechtliche Prüfung eines Steinkauzvorkommens,
Planungsgesellschaft Umwelt, Stadt und Verkehr, Cochet Consult, Bonn, März 2009

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim in der Ortschaft Hersel, Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG
Planungsgesellschaft Umwelt, Stadt und Verkehr, Cochet Consult, Bonn, August 2008

46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim in der Ortschaft Hersel, Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG
Planungsgesellschaft Umwelt, Stadt und Verkehr, Cochet Consult, Bonn, August 2008

Standortgutachten Ermittlung des Windpotenzials und des Energieertrages an dem Windenergieanlagenstandort Windpark Bornheim sowie Führung des 60 %-Referenzertrag-Nachweis
windtest grevenbroich GmbH, Grevenbroich, September 2008

-Nachtragsgutachten-
Sondergutachten zur Ermittlung des Nabenhöhen-Grenzbereiches zur Führung des 60 %-Referenzertrag-Nachweis für den Standort Bornheim
windtest grevenbroich GmbH, Grevenbroich, November 2008

Zur Planung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen (WEA) der Stadt Bornheim (Gutachten zu Vogelflug und Windenergieanlagen)
Planungsgesellschaft Umwelt, Stadt und Verkehr, Cochet Consult, Bonn, März 2009

Anlage 1

Freiraumkarte
Maßstab 1:12.500