

Stadt Bornheim

4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Bornheim

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim liegt in der Ortschaft Bornheim an der Königstraße innerhalb des Hauptversorgungszentrums der Stadt Bornheim und umfasst das Flurstücks 610, Flur 29 in der Gemarkung Bornheim-Brenig. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2000 qm.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim erfolgt unter anderem vor dem Hintergrund, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen als solche zukünftig nicht mehr genutzt wird. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gemeindezentrum, welches zukünftig umzieht. Für eine nachfolgende gemeinnützige, kirchliche Nachnutzung besteht derzeit kein Bedarf. Da die Chance mit dieser Vorgabe das Grundstück zu nutzen niedrig eingeschätzt wird, soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Mit der zukünftigen Nutzungsänderung soll eine gemischte Bebauung möglich sein.

Angepasst an die Darstellung gemischter Bauflächen entlang der Königstraße im Flächennutzungsplan wird mit der 4. Änderung für das Plangebiet ebenfalls eine gemischte Baufläche dargestellt werden. So kann auf der Fläche zukünftig Wohnen und/oder nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Dies entspricht auch den Ansiedlungszielen des Hauptversorgungszentrums.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt direkt an der Königstraße. In ihm liegt mittig das Gebäude des Gemeindezentrums, welches zukünftig entweder umgenutzt oder abgerissen wird. Der hintere Teil des Grundstücks ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, der vordere wird als Stellplatzfläche genutzt. Im Umfeld befinden sich mit Wohnen und Gewerbe genutzte Grundstücke.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Königstraße erschlossen. Die Straße ist als Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt und für zukünftige Nutzungen ausreichend leistungsfähig.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg vom 06. Februar 2004 weist den Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Des Weiteren liegt die Fläche im Hauptversorgungszentrum der Stadt Bornheim, das sich von der Königsstraße bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt. Aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation dient die Königsstraße dabei insbesondere als Standort für kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister sowie zentraler Nutzungen der Infrastruktur.

4.3 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine neue Bebauung ist derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orteile) zu beurteilen.

5. Neue Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet u.a. als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Da eine Nachnutzung der Fläche mit dieser Darstellung kaum möglich ist, sieht die 4. Änderung des Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche vor. Dies entspricht der Nutzung entlang der Königsstraße und den Zielen des Hauptversorgungszentrums.

6. Umweltbelange

Da die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Ebenso wird von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5), Satz 3 BauGB abgesehen.

6.1 Beurteilung der Schutzgüter

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden.

6.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Der hintere Teil des Grundstücks ist gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV¹ erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls nicht vor.

¹ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV): Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Auch liegen keine konkreten Hinweise über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor. Artenschutzkonflikte werden daher nicht gesehen.

6.1.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und ist bereits bebaut. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Nutzungsänderung wird nicht gesehen.

6.1.3 Schutzgut Boden

Die Fläche ist bereits bebaut. Der Boden wird durch die Nutzungsänderung nicht oder nur geringfügig weiter versiegelt. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

6.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten.

Da es sich hier um eine Nutzungsänderung eines bereits bebauten Grundstücks handelt, wird eine Gefährdung des Schutzguts nicht erwartet.

6.1.5 Schutzgut Klima, Luft

Da die Fläche bereits bebaut ist, wird sich mit der Nutzungsänderung das Klima zukünftig nicht verändern.

6.1.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Nutzungsänderung ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts zu erwarten.

6.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

Zur Zeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG sind bei einer Neubebauung der Fläche zu beachten.