

Flächennutzungsplan 2011 – Prioritäten der Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan 2011 wurden Wohnbauflächen mit besonderen städtebaulichen Kriterien dargestellt. Diese liegen zum überwiegenden Teil in den im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichen, welche über eine Grundversorgungsinfrastruktur verfügen und damit das prioritäre siedlungsstrukturelle Lagekriterium für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfügen. Allgemeine Siedlungsbereiche sind die Ortschaften Bornheim, Hersel, Kardorf (teilweise), Merten, Roisdorf, Sechtem, Walberberg und Waldorf.

Flächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche wurden im Flächennutzungsplan nur im kleinen Umfang als Siedlungsarrondierung oder Nachverdichtung zur Innenentwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Darstellung größerer Wohnbauflächen war hier nicht vertretbar. Dies ist in den Ortschaften Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Rösberg, Uedorf und Widdig der Fall.

Grundsätzlich sind alle im Flächennutzungsplan 2011 dargestellten Flächen für eine Entwicklung in den nächsten 15 Jahren geeignet und werden für einen zeitlich gesteuerten, moderaten Einwohnerzuwachs benötigt. Auch die derzeitige Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes ändert daran nichts.

Nachdem die Wohnbauflächen zuvor durch das Punktesystem in 5 Kategorien bewertet wurden und dadurch eine Gesamtbewertung erhalten haben, wurden für die Flächen Prioritäten vergeben. Das Ergebnis ist auch vom Flächenangebot (Bruttowohnbauland) innerhalb einer Ortschaft abhängig. So kann es sein, dass eine Fläche mit vielen Bewertungspunkten in einer Ortschaft mit geringem Flächenangebot eine höhere Priorität bekommen hat, als eine Fläche mit der gleichen Anzahl an Punkten in einer anderen Ortschaft mit großem Flächenangebot.

Da Flächen mit mittlerer Bewertung unter bestimmten Umständen auch die Möglichkeit einer schnellen Entwicklung bekommen sollten, wurde in das bisherige Punktesystem noch eine zusätzliche Kategorie mit dem Namen „Besonderheit“ eingefügt. Durch diese Kategorie konnte die Fläche einen weiteren Bewertungspunkt bekommen und in ihrer Priorität steigen. Einen zusätzlichen Bewertungspunkt gab es z.B. wenn ein Aufstellungsverfahren bereits läuft oder die Eigentümer geschlossen ein großes Entwicklungsinteresse zeigen und die Planung selbstständig vorantreiben.

Falls sich im Laufe der Zeit herausstellt, dass die Entwicklung einer Fläche aus besonderen Gründen vorgezogen oder zurückgestuft werden soll, kann dies nach Beschluss des zuständigen Ausschusses im Tausch der Priorität einer anderen Fläche geschehen. So bleibt die Anzahl der in einer Priorität befindlichen Flächen gleich.

Des Weiteren können unter Umständen kleine Flächen (unter 1 ha Bruttofläche) mit geringen Planungsaufwand in ihrer Priorität hochgestuft werden, wenn es zeitlich und personell mit dem Arbeitsprogramm der Verwaltung vereinbar ist.

In den jeweiligen Prioritäten werden folgende ha Bruttowohnbauflächen entwickelt:

Priorität 1: ca. 23 ha

Priorität 2: ca. 43 ha

Priorität 3: ca. 38 ha

Priorität 4: ca. 39 ha

Ortschaft Sechtem

Die Ortschaft Sechtem weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 5.176 Personen auf und hat damit seit 2003 152 Einwohner verloren (-2,9%).

Die Ortschaft Sechtem ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Ergänzungstandort für die Nahversorgung. Sie verfügt über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine Haltestelle der Deutschen Bahn.

Die städtebauliche Zielsetzung für Sechtem geht von einer Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Infrastruktur aus. Dazu soll die Einwohnerzahl stabilisiert und für die örtliche Bevölkerung ein Angebot an Neubauflächen bereit gestellt werden. Damit kann insbesondere eine qualitativ hochwertige Nahversorgung mit einem Vollversorger gesichert werden.

Priorität 1

Für die Fläche Se-N-02-W an der Landesstraße 190 wurde bereits eine Rahmenplanung erstellt, die in zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll. Das erste Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Se 21 wurde bereits eingeleitet. Diese nördlich gelegene Fläche weist insbesondere eine Nähe zum DB Bahnhof auf und soll neben der Wohnbebauung auch einen Neubau des Vollversorgers aufnehmen.

Zunächst muss die Landesstraße 190 verlegt werden. Hiervon hängt das gesamte Verfahren sowie auch die Entwicklung der Pläne Se-R-03-R Bahnhofsstraße und Se-R-05-R Gebrüder-Kall.-Straße ab. Dazu wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau ein vertragliche Vereinbarung geschlossen.

Der erste Abschnitt soll als Bebauungsplan Se 21 weiter betrieben werden. Nach der Rahmenplanung sind hier neben den Einzel- und Doppelhäusern auch verdichtete Bauweisen mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dazu kommt voraussichtlich ein Sondergebiet für den Einzelhandel.

Insgesamt sind in beiden Bauabschnitt ca. 290 Wohneinheiten vorgesehen. Für die Umsetzung der Plangebiete wird eine öffentliche Baulandentwicklung angestrebt.

Priorität 2

Die südlich gelegene Teilfläche (vor. Se 22) soll zeitlich nach der Fläche des Se 21 entwickelt werden. Hier wird auf Grund der Entfernung zum DB Bahnhof eine überwiegende Einzel- und Doppelhausbebauung erwartet.

Priorität 3

Hohe Punktzahlen erreichen die Flächen Se-R-03-R Bahnhofsstraße und Se-R-05-R Gebrüder-Kall.-Str. welche aber von der Verlegung der L 190 abhängig sind. Die Flächen sollen im Anschluss der Haupt-Bauabschnitte der Rahmenplanung Sechtem-Ost geplant werden. Die Flächen liegen im Rahmenplangebiet.

Priorität 4

Die Flächen Se-R-04-R Kämpchenweg und Se-R-06-R Eupener Str. haben die Hälfte der möglichen Punktzahl erreicht, da hier das Eigentümerinteresse nicht bekannt ist und die Belegung der großen Flächen des Rahmenplangebietes einige Zeit dauert, sollen diese Flächen erst später entwickelt werden. Beide Flächen liegen außerhalb des unmittelbaren Einzugsgebietes des DB Bahnhofs.

Ebenfalls sollte die Fläche Se-N-01-W Clemensstraße nachrangig entwickelt werden. Sie hat die wenigsten Punkte erhalten. Vor allem die Erschließung ist aufgrund der einseitigen Bebauung relativ teuer.

Rheinorte Hersel / Uedorf / Widdig

Die Rheinorte weisen zum 31.12.13 folgende Einwohnerzahlen auf: Hersel 4553 Personen; Uedorf 901 Personen und Widdig 1857 Personen.

Die Entwicklung der letzten 10 Jahre verlief sehr unterschiedlich. Während Hersel fast gleich blieb, verlor Uedorf 92 Einwohner und Widdig nahm um 49 Einwohner zu.

Hersel und Uedorf sind Allgemeiner Siedlungsbereich nach dem Regionalplan. Die Infrastruktur in Hersel ist gut und soll in der Nahversorgung erhalten bleiben, während Uedorf und Widdig keine eigene Nahversorgung aufweisen. Für die Gesamtentwicklung sollten die Rheinorte daher gemeinsam bewertet werden.

Priorität 1

Die Priorität 1 ist in Hersel nicht belegt, da dort aktuell keine Planungen laufen.

Priorität 2

Wichtigster Entwicklungsbereich bleibt in Hersel die Fläche He-N-03-W um die Hubertusstraße (zwischen Mittelweg und Linie 16). Die Planung sollte in zwei Teilgebiete unterteilt werden, wobei das nördlich gelegene nur aus zwei Eigentümern besteht (Stadt und ein Privateigentümer). Es wurde in den Flächenpool NRW aufgenommen. Damit sollte die Entwicklung zunächst den nördlichen Teil umfassen, auf dem ca. 100 bis 120 Wohneinheiten möglich sind. Hier liegt vorrangig der Schwerpunkt der Baulandbereitstellung in den Rheinorten.

Priorität 3

Der südliche Teil um die Hubertusstraße (He-N-03-W) kann ggf. teilweise in die Planung der Nordteils einbezogen werden. Da bisher einige Eigentümer kein Interesse an einer Baulandentwicklung gezeigt haben und die Erschließung schwierig bleibt, sollte jedoch erst mittelfristig über eine Einleitung entschieden werden.

In Uedorf gibt es nur eine Entwicklungsfläche, die auch noch durch die L 300 belastet ist. Eine Beschlussfassung für die Isarstraße (Ue-R-01-W) wird mittelfristig empfohlen.

Priorität 3/4

In Widdig liegen zwei Flächen mit geringer Punktwertung, die alternativ für eine weitere Planung beschlossen werden können. Die Fläche Wi-R-01-W an der Römerstraße liegt günstiger als die Fläche Wi-N-01-W an der St.-Georg-Straße. Während an der Römerstraße eine Vielzahl von Eigentümern die Entwicklung schwierig machen, wird in der St. Georg Straße die Lage in Rheinnähe zu bewerten sein.

Priorität 4

Die gemischte Baufläche (He-N-04-M) an der Sebastianstraße kann ggf. in die Entwicklung um die Hubertusstraße einbezogen werden, insbesondere wenn hier eine neue Erschließung an die L 118 möglich ist. Ansonsten wäre die Fläche zeitlich nachrangig zu behandeln.

Eine Entwicklung der Fläche des Bebauungsplans Wi 14 am Hütengarten (Wi-R-02-W) ist abhängig von einer gesicherten Erschließung entlang der Hanglage des Rheins und sollte langfristig neu bestimmt werden.

Ortschaft Walberberg

Die Ortschaft Walberberg weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 4.676 Personen auf und hat damit seit 2003 31 Einwohner gewonnen (0,7 %).

Die Ortschaft Walberberg ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Nahversorgungszentrum. Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine SPNV-Haltestelle der Linie 18.

Die Ortschaft Walberberg weist noch ein relativ hohe Zahl von Baulücken auf. Die weitere bauliche Entwicklung soll daher kleinere bis mittlere Baugebiete umfassen. Damit kann eine kontinuierliche Bereitstellung von Bauland vorgenommen werden.

Priorität 1

Die Priorität 1 ist in Walberberg nicht belegt, da dort aktuell keine Planungen laufen.

Priorität 2/3

Für die Flächen Wb-N-02-W und Wb-R-01-W am Annograben gab es eine sehr hohe Bewertungszahl, weshalb diese als erstes entwickelt werden sollten. Die beiden Flächen sollen zeitlich alternativ beplant und damit nacheinander gestaffelt werden. Welche Fläche den Vorzug erhält ist grundsätzlich abhängig von den Faktoren der Verfügbarkeit und der Bereitschaft der Eigentümer. Die Eigentümerinteressen sind noch nicht bekannt.

Die Bebauung wird sich an der Umgebungsbebauung orientieren und kann auf Grund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen sowohl Einzel-/Doppelhäuser, wie auch Mehrfamilienhäuser beinhalten. Hier sind insgesamt ca. 50-60 Wohneinheiten möglich.

Priorität 3

Eine Teilfläche an der Kitzburger Straße (Wb-R-02-W) wurde ebenfalls gut bewertet. Sollten die beiden Flächen Wb-N-02-W und Wb-R-01-W in der Entwicklung nicht vorangehen, dann kann auch diese Fläche alternativ vorgezogen werden.

Priorität 4

Obwohl die Fläche Wb-N-05-W an der Bonn-Brühler Straße städtische Grundstücke beinhaltet, steht deren Entwicklung nicht an vorderster Stelle. Die nächsten am Ortskern gelegenen Flächen sollten bevorzugt entwickelt werden.

Die Fläche Wb-N-01-W an der Dominikanerstraße sollte als letzte in Walberberg entwickelt werden. Hier gibt es sehr viele Eigentümer und die Gewässerrenaturierung ist eine weitere Aufgabe.

Ortschaft Merten

Die Ortschaft Merten weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 5.369 Personen auf und hat damit seit 2001 232 Einwohner verloren (-4,2%).

Merten ist Allgemeiner Siedlungsbereich nach dem Regionalplan und weist eine gute Infrastruktur auf mit einem funktionierenden Ortskern und einem neuen Fachmarktzentrum.

In Merten liegen die meisten Einzelflächen der FNP Bewertung, die sehr unterschiedlich beurteilt werden.

Priorität 1

Für die Fläche Me-N-06-W zwischen Offenbachstraße und Bonn-Brühler Straße wurde bereits ein Einleitungsbeschluss als Bebauungsplan Me 16 gefasst. Hier ist zunächst die Frage nach den Zu- und Abgängen in das Plangebiet zu erörtern, anschließend kann der Bebauungsplan weiter geführt werden. Ein privater Investor hat die Planung mittlerweile aufgegeben, was derzeit auf eine städtische Planung mit einer öffentlichen Baulandumlegung hinausläuft. Die Bereitschaft der Eigentümer für eine kurzfristige Bebauung ist hoch. Das Potenzial liegt bei ca. 100 – 120 Wohneinheiten.

Parallel dazu sollen die Teil-Flächen aus dem Bebauungsplangebiet Me 15 als Me 15.1 und 15.3 weiter bearbeitet werden (Me-N-04-W). Hier gibt es für den Me 15.3 konkrete Pläne. Insgesamt sind ca. 25 bis 30 Wohneinheiten möglich.

Priorität 2

Im Anschluss an die laufenden Planungen kann als weitere kleine Teilfläche der Bereich Talstraße (Me-N-12-W) für eine frühzeitige Planung in Frage kommen, da hier auch eine städtische Liegenschaft betroffen ist.

Priorität 3

Eine hohe Punktzahl erreicht die Fläche an der Wagnerstraße (Me-R-03-W). Durch die zentrale Lage und die Erschließung über die Wagnerstraße wäre eine kurzfristige Entwicklung möglich.

Zwischen Händelstraße und Bonn-Brühler Straße (Me-N-01-W) liegt ein weiteres gut bewertetes Gebiet. Hier sollte zunächst die Entwicklung der o.g. Baugebiete abgewartet werden bevor eine Planung eingeleitet wird.

Priorität 4

Die folgenden Gebiete sind gegenüber den vorangestellten nachrangig und müssen später entschieden werden:

- Me-R-01-W Kreuzstraße
- Me-N-08-W Offenbachstraße
- Me-N-07-W Kapellenstraße
- Me-N-09-W Sommersberg
- Me-R-02-W Verdistrasse

Ortschaften Rösberg und Hemmerich

Die Ortschaft Rösberg weist zum 31.12.2013 eine Einwohnerzahl von 1.414 auf. Sie hat in den letzten 10 Jahren 92 Einwohner (-6,5%) verloren.

Die Ortschaft Hemmerich weist zum 31.12.2013 1.459 Einwohner auf, das sind 22 Einwohner mehr als 2003 (1,5%).

Beide Ortschaften sind laut Regionalplan kein allgemeiner Siedlungsbereich. Eine Grundversorgung sowie eine Haltestelle des SPNV sind nicht vorhanden. Eine Busanbindung erfolgt zur Zeit einmal je Stunde und Fahrtrichtung.

Da Hemmerich zur Aufstellung des Flächennutzungsplan 72 Baulücken hatte, wurden in dieser Ortschaft keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. In Rösberg gibt es dagegen zwei zu entwickelnde Flächen.

Die Gesamtentwicklung soll auf Grund der Bewertung eher moderat erfolgen.

Priorität 1

Die Priorität 1 ist in Rösberg und Hemmerich nicht belegt, da dort aktuell keine Planungen laufen.

Priorität 2

Da der Einwohnerverlust in Rösberg in den letzten 10 Jahren relativ groß war, sollte trotz der Lage der Ortschaft außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches, kurz- bis mittelfristig die Entwicklung der Wohnbaufläche Roe-N-02-W am Rüttersweg / Schwarzwaldstraße angestrebt werden.

Voraussetzung für die weitere Planung ist allerdings eine verkehrssichere Anbindung über den Rüttersweg. Hier könnten die Eigentümer - ggf. mit Hilfe eines Bauträgers – aktiv werden, um eine kurzfristige Lösung mit den Anliegern des Rütterweges zu erreichen.

Priorität 4

Die weitere Fläche in Rösberg an der Schwarzwaldstraße (Roe-R-01-W) soll erst langfristig entwickelt werden. Hier ist das Eigentümerinteresse an einer Entwicklung nicht hoch. Die Fläche war bereits im Vorgänger-Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Ortschaft Kardorf

Die Ortschaft Kardorf weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 1.809 Personen auf und hat damit seit 2003 37 Einwohner gewonnen (2%).

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

Die Entwicklung in Kardorf sollte im Zusammenhang mit der Ortschaft Waldorf koordiniert werden, da beide Orte von der gleichen Nahversorgung und Bahnanbindung betroffen sind.

Priorität 1

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche Ka-N-02-W Katzentränke (Ka 03) läuft schon, weshalb die Entwicklung dieser Fläche an erster Stelle steht. Hier sind rund 100 Wohneinheiten geplant.

Priorität 4

Als zweite Fläche soll in Kardorf langfristig das Gebiet Ka-R-01-W entwickelt werden. Es handelt sich jedoch nur um eine kleine Wohnbaufläche, bei der die Erschließung bereits über die teilweise ausgebaute Altenberger Gasse gesichert ist. Hier soll auch nur die Bebauung entlang dieser Straße ermöglicht werden.

Die Flächen Ka-N-01-W Mühlenfeld und Ka-R-02-W Altenberger Gasse sollten nachrangig entwickelt werden. Die beiden Flächen haben jeweils nur 2 Bewertungspunkte bekommen. Die Altenberger Gasse ist in dem Teilabschnitt der Fläche Ka-R-02-W nicht ausgebaut.

Ortschaft Waldorf

Die Ortschaft Waldorf weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 3.260 Personen auf und hat damit seit 2003 59 Einwohner verloren (-1,8 %).

Waldorf ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Nahversorgungszentrum. Des Weiteren verfügt die Ortschaft über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über eine SPNV-Haltestelle.

Die Entwicklung in Waldorf sollte in Zusammenhang mit der Ortschaft Kardorf koordiniert werden, da beide Orte von der gleichen Nahversorgung und Bahnanbindung betroffen sind. Da sich in Kardorf bereits das Baugebiet Ka 03 in Planung befindet, sollte die Entwicklung in Waldorf zeitlich danach ansetzen.

Priorität 1

Die Priorität 1 ist in Waldorf nicht belegt, da dort aktuell keine Planungen laufen.

Priorität 2

Die im Verfahren befindliche Fläche Wd 53 ruht derzeit aufgrund ihrer Entwässerungsproblematik. Ob das Verfahren noch weitergeführt werden kann hängt u.a. von der Entwicklung der Entwässerungssituation in Waldorf ab.

Die benachbarte, gut bewertete Fläche Wd-N-02-W (Schmiedegasse) ist sehr klein und könnte kurzfristig für ca. 8 Wohngebäude entwickelt werden. Hier besteht ein großes Eigentümerinteresse. Eine Möglichkeit zur Erschließung wurde durch Abriss eines Nebengebäudes in der Schmiedegasse geschaffen.

Priorität 2/3

Eine mittelfristige Entwicklung wird bei den Flächen Wd-N-01-W Guter-Hirt-Pfad und Wd-N-01-M Blumenstraße gesehen. Die Flächen könnten mit der Priorität 2 entwickelt werden, wenn sich herausstellt, dass der Bebauungsplan Wd 53 nicht mehr weitergeführt wird und der das Baugebiet Ka 03 (Katzentränke) schnell besiedelt wird.

In diesem Bereich sind sehr viele Eigentümer betroffen und eine Planung muss auch die Gesamterschließung betrachten. Die vorhandene Anbindung über die Wirtschaftswege ist sehr schmal. Eine Teilfläche liegt in sehr günstiger Entfernung zum Nahversorger sowie zur Stadtbahnhaltestelle und ist daher auch gut für altersgerechte Wohnformen geeignet.

Insgesamt gesehen können hier alle Wohnformen wie Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser entstehen.

Priorität 4

Die Fläche Wd-R-02-W an der Tulpenstraße sollte als letzte in Waldorf entwickelt werden. Sie hat nur einen Bewertungspunkt erhalten und liegt in einiger Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen.

Ortschaft Dersdorf

Die Ortschaft Dersdorf weist zum 31.12.2013 eine Einwohnerzahl von 1.182 auf. Sie hat in den letzten 10 Jahren 92 Einwohner (-6,5%) verloren.

Die Ortschaft Hemmerich weist zum 31.12.2013 1.459 Einwohner auf, das sind 37 Einwohner weniger als 2003 (-3,1%).

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.

In Dersdorf wurde keine Fläche mit der Priorität 1 oder 2 bewertet. Die Ortschaft sollte wie die anderen Hangorte nur moderat entwickelt werden. Von Seiten der Eigentümer wurden die Entwicklung der Flächen bisher nicht vorangetrieben.

Die Priorität 1

Die Priorität 1 ist in Dersdorf nicht belegt, da dort aktuell keine Planungen laufen.

Priorität 2/3

Die beiden am besten bewerteten Flächen Spitzwegstr. (De-R-02-W) sowie Dürer Straße (De-R-01-W) sollten als erstes entwickelt werden. Eine Teilfläche an der Dürer Straße kann evtl. in die Priorität 2 rutschen. Die Planung eines Investors liegt hier bereits vor und die Eigentümer zeigen Interesse.

Priorität 4

Die beiden weiteren Flächen in Dersdorf am Karnapsweg (De-N-01-W , De-N-02-W) sollten erst langfristig entwickelt werden.

Ortschaft Brenig

Die Ortschaft Brenig weist zum 31.12.2013 eine Einwohnerzahl von 2.237 auf. Sie hat in den letzten 10 Jahren -97 Einwohner (- 4,3 %) verloren.

Die Ortschaft Hemmerich weist zum 31.12.2013 1.459 Einwohner auf, das sind 37 Einwohner weniger als 2003 (-3,1%).

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.

Priorität 1 und 2

Die Ortschaft Brenig hat keine Wohnbaufläche mit Priorität 1 oder 2 und sollte dementsprechend eine moderate Entwicklung aufweisen.

Priorität 3

Die Fläche Klippe (Br-N-01-W) soll in Brenig als erstes entwickelt werden. Die Eigentümer möchten die Fläche nicht selbst entwickeln, sondern versuchen sie derzeit an einen Investor zu verkaufen.

Priorität 4

Die beiden weiteren Flächen in Brenig an der Vennstraße (Br-N-04-W) und an Haasbachstr. (Br-R-01-W) sollten erst langfristig entwickelt werden, sie haben jeweils nur zwei Bewertungspunkte erhalten.

Ortschaft Bornheim

Die Ortschaft Bornheim weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 7.802 Personen auf und hat damit seit 2001 43 Einwohner gewonnen (0,6 %).

Bornheim ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Hauptversorgungszentrum gemeinsam mit Roisdorf. 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.

Die Ortschaft Bornheim stellt mit Roisdorf den Hauptort der Entwicklung im Stadtgebiet dar und sollte deshalb mit einer großflächigen Baulandentwicklung vorangehen. Mit der Rahmenplanung Bornheim-West wird dem entsprochen und mit einem wesentlichen Baustein zur Gesamtentwicklung beigetragen.

Priorität 1

Da das Bebauungsplanverfahren Bo 16 kurz vor dem Satzungsbeschluss steht und das Verfahren zur Aufstellung des Bo 10 bereit läuft haben diese beiden Flächen die Priorität 1 bekommen.

Priorität 2 / 3

Des weiteren läuft in der Ortschaft Bornheim bereits die Aufstellung der Rahmenplanung Bornheim-West (Bo-N-01-W). Die Anbindung an den SPNV ist zwar nur im südlichen Bereich gut, das Plangebiet weist aber auf Grund der Nähe zum Ortskern von Bornheim eine besondere Qualität auf.

Die Verbesserung der verkehrliche Anbindung wird hier eine besondere Rolle spielen. Neben den möglichen Kreisverkehrsplätzen an Königstraße und Sechtemer Weg soll in diesem Zusammenhang auch die Verknüpfung zwischen der L 190 und der K 42 geprüft werden. Weitere Verbesserungen der Buslinien sowie der Fuß- und Radverkehrsverbindungen zum Ortskern und zur Stadtbahnhaltestelle sind ebenfalls Planungsgegenstand.

Nach dem Entwurf zum Rahmenplan ist der Bereich für eine gemischte Bebauung mit Einzel-/ Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geeignet. Nach dem Entwurf können hier ca. 500 – 600 Wohneinheiten für ca. 1.300 neue Einwohner entstehen. Die Gesamtentwicklung soll in Teilabschnitten erfolgen. Der südliche Teil hat die Priorität 2 bekommen, der nördliche Teil die Priorität 3.

Die Fläche an der Kalkstraße (Bo-R-04-W) ist mit 6 Bewertungspunkten eine der besten Flächen im Stadtgebiet und weist insbesondere für altengerechtes Wohnen eine hervorgehobene Lagegunst auf. Die besondere Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen im Ortskern sowie zur Stadtbahnhaltestelle der Linie 18 kennzeichnen dieses Gebiet. An der Kalkstraße hat die Stadt selbst Flächen, ungewiss sind hier jedoch die Kosten, die mit dem Schutz des Bodendenkmals verbunden sind. Vor einer Überplanung des gesamten Geländes sind daher die Bodenverhältnisse noch ausreichend zu erkunden. Die Fläche wurde in den Flächenpool NRW aufgenommen.

Priorität 4

Die Fläche Bo-R-06-W am Sechtemer Weg sollte erst langfristig entwickelt werden. Ein Entwicklungsinteresse der Eigentümer ist hier bisher nicht erkennbar.

Auch die Flächen Bo-R-01-W am Hordorfer Weg und Bo-R-02-W am Hohlenberg sollten erst langfristig entwickelt werden. Im Gebiet Hordorfer Weg gibt es sehr viele Eigentümer, die bisher noch kein Entwicklungsinteresse gezeigt haben. Die Fläche am Hohlenberg befand sich schon einmal erfolglos im Bebauungsplanverfahren (Bo 08). Interessant könnte sie al-

lerdings wieder werden, wenn eine Teilfläche als Standort für eine neues „Rettungszentrum“ im Bereich des Mischgebietes in Frage kommt.

Ortschaft Roisdorf

Die Ortschaft Bornheim weist zum 31.12.13 eine Einwohnerzahl von 5771 Personen auf und hat damit seit 2001 -204 Einwohner verloren (-3,5%).

Die Ortschaft Roisdorf ist allgemeiner Siedlungsbereich laut Regionalplan und Hauptversorgungszentrum, gemeinsam mit Bornheim. 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, welcher im Rahmen des Bebauungsplansverfahren Ro 17 zu einem Einkaufszentrum umgestaltet werden soll. Funktional zu Roisdorf zugeordnet ist auch das Sondergebiet Bornheim-Süd (Möbel, Baumarkt), mit den weitaus größten Verkaufsflächen für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet.

Im Flächennutzungsplan 2011 sind in der Ortschaft Roisdorf nur 3 Wohnbauflächen dargestellt, da von einer Entwicklung in den Hangbereichen der Ortschaft abgesehen wurde.

Priorität 1

Die Priorität 1 wurde in Roisdorf nicht vergeben, da aktuell keine Verfahren laufen.

Priorität 2

Die größte Fläche Ro-N-05-M am Maarpfad sollte als erste entwickelt werden. Empfohlen wird zunächst jedoch die Aufstellung eines Erschließungskonzeptes, das auch die Fläche Ro-R-02-W an der Koblenzer Straße mit einbezieht. Für die Fläche am Maarpfad sind auch positive Eigentümerinteressen an einer Entwicklung bekannt.

Priorität 4

Die Fläche Ro-N-02-M am Fuhrweg sollte erst langfristig entwickelt werden, sie wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche Ro-R-03-W soll gemäß Ratsbeschluss vom 20.09.2012 mit Ausbau des Donnersteins entwickelt werden.