

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.11.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	689/2018-7
Stand	09.11.2018

Betreff Neuaufstellung Regionalplan - Allgemeine Siedlungsbereiche und Gewerbe- u. Industrieansiedlungsbereiche

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Suchräume für die Allgemeinen Siedlungsbereiche und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche als Entwicklungsziel für die Neuaufstellung des Regionalplans und
- beauftragt die Verwaltung, diese der Bezirksregierung Köln im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzutragen.

Sachverhalt

Die Stadt Bornheim befindet sich mit der Bezirksregierung Köln derzeit im Abstimmungsprozess zu den Reserveflächen des Regionalplans.

Am 15.03.2017 hatte die Stadt Bornheim dort ein Kommunalgespräch. Hier wurde insbesondere besprochen, welche Regionalplanreserven mit Restriktionen belegt sind bzw. wo eine bauliche Entwicklung möglich ist und eine Entwicklungsabsicht der Kommune bestehen könnte.

Als erstes Resultat hat die Bezirksregierung der Stadt daraufhin eine Karte mit den vorgebrachten Entwicklungswünschen im Hinblick auf die Regionalplanreserven der Stadt Bornheim erarbeitet, ohne eine Wertung seitens der Regionalplanbehörde. Diese Karte wurde von der Verwaltung für jede Ortschaft weiter überarbeitet.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Suchräume für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung hiermit zur Beratung vorgelegt. Das Ergebnis wird im Rahmen des weiteren Abstimmungsprozesses der Bezirksregierung Köln dann mitgeteilt.

Initiativen der Bezirksregierung zur Ausweitung der regionalplanerischen Bauflächen in Bornheim sind bisher nicht erkennbar. Vielmehr stellt die Bezirksregierung fest, dass Bornheim auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplans deutlich mehr Flächenreserven besitzt, als (nach Auffassung der Bezirksregierung) Eigenbedarf besteht. Die Verwaltung hat dem gegenüber im Kommunalgespräch langfristigen, grundsätzlich weiter gehenden Flächenbedarf erklärt (s. 096/2018-7).

Folgende Flächen sind in den Ortschafts-Karten dargestellt:

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich:

In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw.

festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

GIB = Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich:

GIB dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können.

Eine Darstellung von neuen eigenständigen GIB kommt vorrangig an Standorten in Frage, die sich durch eine gute Standortgunst auszeichnen.

Grundsätzlich sollen neue ASB und GIB an bestehende Siedlungsflächen angelagert werden.

Die in der Anlage braun und grau dargestellten Flächen zeigen ungefähr den bisherigen Stand der ASB und GIB Flächen aus dem bestehenden Regionalplan. Bei einem Maßstab des Regionalplans von 1: 50.000 können die Flächen nicht parzellenscharf bestimmt werden. Die blau dargestellten Flächen kennzeichnen den Bereich, der bereits im FNP der Stadt Bornheim dargestellt ist, aber bislang nicht im Regionalplan erfasst wurde. Die neuen Suchräume und vorgeschlagenen Änderungen sind rot umrandet.

Hellbraun/Hellgrau: bestehende ASB und GIB (alter Regionalplan)

Blau: Nachzeichnung ASB und GIB nach Bestand / neuen Flächen aus dem Flächennutzungsplan.

Grün schraffiert: von der Verwaltung vorgeschlagene Suchräume für neu ASB / GIB – Flächen.

Rot kariert: GIB-Flächen, die in ASB-Flächen umgewandelt werden sollen.

Rot schraffiert u. x: entfallende Fläche ohne Entwicklungswunsch

Ortschaft Sechtem:

In der Ortschaft Sechtem gibt es nur einen kleinen ASB-Suchraum entlang der Kreisstraße 33, welche zukünftig in diesem Bereich verlegt werden soll (Bplan Se 23) und dann eine Bebauung dort ermöglicht.

Des Weiteren soll der FNP-Bestand in Sechtem gesichert bzw. nachgezeichnet werden. Ein weiterer Neubedarf wird derzeit nicht gesehen, da die Bebauungsplanverfahren Se 21 und Se 22 noch nicht abgeschlossen sind und die Bebauung der Gebiete noch ein paar Jahre dauert.

Kleine ASB am Ortsrand Sechtems sollen auf Grund der schlechten Lage bzw. des Bestands der „Weißen Burg“ entfallen.

Auf Grund der Nachfrage nach Gewerbeflächen, soll der Bezirksregierung Köln ein GIB-Suchraum nördlich der K 60 vorgeschlagen werden.

Ortschaft Walberberg:

In Walberberg soll ein ASB-Suchraum östlich der Linie 18 vorgeschlagen werden. Damit könnte eine Entwicklung um die Stadtbahnhaltestelle gefördert werden. Alle anderen Bereiche entfallen auf Grund der Hanglage. Deshalb soll ein bisheriger ASB auch entfallen.

Zur Stadtgrenze nach Brühl soll auf Grund der Lagegunst (Nähe zur Autobahnauffahrt) ein neuer GIB als Suchraum vorgeschlagen werden.

Ortschaft Merten:

Als einziger Bereich in Merten soll der bestehende ASB zwischen Händelstraße, Bonn-Brühler-Straße, Lannerstraße und der Stadtbahnlinie 18 etwas vergrößert werden. Weiterer Bedarf besteht nicht.

Zwei kleine ASB entfallen auf Grund hier fehlender Entwicklungsziele.

Ortschaft Waldorf

In Waldorf sollen drei ASB-Flächen aus dem Regionalplan mangels fehlender Entwicklungsziele herausgenommen werden. Auch diese Bereiche haben eine Hanglage. Neue ASB sollen nicht dargestellt werden.

Ortschaft Bornheim:

Als Ortsarrondierung wird als Suchraum eine ASB-Fläche nördlich, parallel zum Reuterweg vorgeschlagen. Hier kann ein Anschluss an die L 192, äußere Ortsumgehung, und durch einen Anschluss an den Apostelpfad, eine zusätzliche Erschließung nördlich des Reuterweges erfolgen.

Ein möglicher GIB-Suchraum ist der Bereich (Bornheim u. Roisdorf) zwischen Uedorfer Weg, L 281, Maarpfad und der Trasse der Deutschen Bahn. Er hat auf Grund seines Anschlusses über den Uedorfer Weg an die L281 und die Nähe zur Autobahn eine besonders gute Standortgunst.

Ortschaft Roisdorf:

Mit der ASB-Bestandnachzeichnung zwischen Herseler Straße und Maarpfad könnte der Bereich um einen kleinen ASB entlang des Maarpfads erweitert werden.

Der ASB an der Grenze zur Gemeinde Alfter, zwischen Brunnenstraße, Schussgasse und Südstraße soll aus dem Regionalplan auf Grund fehlender Entwicklungsziele herausgenommen werden. Die Fläche liegt am Hang und ist im Landschaftsschutzgebiet.

Der Teil des Gewerbegebietes Bornheim-Süd, welcher derzeit im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Handel dargestellt ist und ein kleiner dort südlich schließender Bereich soll von einem GIB in einen ASB umgewandelt werden, da die dortigen Festsetzungen der Bauleitplanung und Nutzungen (Porta, Bauhaus) nicht in einen GIB passen (s. Definition oben).

Ortschaft Hersel:

Als einzige Möglichkeit den ASB zu erweitern wird die Arrondierung der Ortschaft zwischen Roisdorfer Straße und L 300 vorgeschlagen.

Zwei kleine ASB, welche an die Überflutungsfläche des Rheins bzw. an den Rhein grenzen und im Landschaftsschutzgebiet liegen, sollen nicht mehr als solche dargestellt werden.

Der GIB südlich an der Roisdorfer Straße soll teilweise zu einem ASB umgewandelt werden. Die dort vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen entsprechen eher den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (s. Definition oben).

Ortschaft Widdig

Widdig hat bisher keinen ASB. Der Bestand an Wohnbauflächen sollte aber als ASB nachgezeichnet werden, wenn zukünftig die Voraussetzungen erfüllt werden (s. Definition oben). Als Erweiterungsmöglichkeit wird ein Suchraum für einen ASB westlich der L 300 vorgeschlagen. Damit könnte auch hier der Standort unmittelbar an der Stadtbahnlinie weiter gestärkt werden.

Anlagen zum Sachverhalt

Karten ASB und GIB