

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.07.2019
	<b>Ergänzung</b>
<b><u>öffentlich</u></b>	
Vorlage Nr.	689/2018-7
Stand	18.04.2019

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

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

1. die von der Verwaltung vorgeschlagenen Suchräume für die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) als Entwicklungsziel für die Neuaufstellung des Regionalplans.
2. als Ergebnis aus der Vorberatung aus dem Arbeitskreis Städtebau am 08.04.2019, gesondert über folgende Flächen:

Sechtem:

ASB 1: (Ophofstr.) wird verkleinert.

Walberberg:

ASB 1: (Schützenstraße) Herausnahme-Bereich wird vergrößert.

ASB 2: (Franz-von-Kempis-Weg), ASB entfällt nur zur Hälfte.

ASB 3: (östlich Stadtbahn):

Alternative 1: ASB-Suchraum bleibt bestehen.

Alternative 2: ASB-Suchraum wird nicht dargestellt.

ASB 4: Neudarstellung ASB-Suchraum.

GIB 5: Prüfung bei Bezirksregierung Köln, ob GIB möglich, evtl. verkleinern.

ASB 6: (Colonia-Straße, 30m Bautiefe): keine Darstellung eines ASB-Suchraumes.

Merten:

ASB 1: (Schumannstr): ASB-Darstellung zur Bestandssicherung

ASB 2: (Amselweg):

Alternative 1: Darstellung eines ASB-Suchraums

Alternative 2: keine Darstellung eines ASB-Suchraums.

Hemmerich und Rösberg:

Prüfung bei der Bezirksregierung Köln, ob ein ASB dargestellt werden kann.

Waldorf

ASB 1: (Bergstraße) Herausnahme des ASB.

#### Brenig:

Prüfung bei der Bezirksregierung Köln, ob ein ASB zusammen mit Bornheim darstellt werden kann.

#### Roisdorf:

ASB 1: (Maarpfad): Ergänzung des ASB-Suchraumes

ASB 2 + 3: (Oberdorfer Weg): Prüfung bei der Bezirksregierung Köln, ob die beiden ASB herausgenommen werden können.

#### Widdig:

ASB 1: (westlich der Stadtbahnlinie): rechteckige Abgrenzung des ASB-Suchraumes

ASB 2: (zw. Landesstraße u. Stadtbahnlinie): Darstellung zur Bestandssicherung

ASB 3: (Ortsrand Urfeld): ASB-Suchraum bis zur Ortseingrünung (FNP-Darstellung)

### **Sachverhalt**

Im Arbeitskreis Städtebau wurde am 08.04.2019 über die in der Sitzungsvorlage 689/2018-7 von der Verwaltung vorgeschlagenen Regionalplan-Flächen beraten. Über das Ergebnis soll in dieser Ergänzungsvorlage beraten werden.

Allgemein sollte erwähnt werden, dass die Bodenpreise in Bornheim weiter steigen und der Bedarf an Wohnbauflächen sehr hoch ist.

Der Beschlussentwurf wird wie folgt begründet:

#### Sechtem:

ASB 1: (Ophofstraße): Die ASB-Darstellung wird verkleinert und an den neuen Verlauf der K 33 angepasst.

#### Walberberg:

ASB 1: (Schützenstraße) Der Herausnahme-Bereich des ASB wird vergrößert, da dort keine Bebauung gewünscht wird. Die Wohnbaufläche soll auch aus dem Flächennutzungsplan genommen werden.

ASB 2: (Franz-von-Kempis-Weg) Der ASB-Bereich entfällt nur zur Hälfte. Die andere Hälfte ist für den Straßenausbau wichtig.

ASB 3: Hier ist eine Grundsatzentscheidung erforderlich. Ein neues Wohngebiet jenseits der Stadtbahnlinie erfordert den Neubau einer Brücke über diese. Des Weiteren sind der 2-gleisige Ausbau und die Taktverdichtung eine notwendige Voraussetzung für die Entwicklung dieses ASB.

ASB 4: Die Erweiterung zwischen L 183 und Linie 18 ASB ist die einzige Möglichkeit, Walberberg außerhalb von Hangbereichen und ohne Brückenbaukosten zu erweitern.

GIB 5: Der GIB-Suchraum an der Grenze nach Brühl liegt im Regionalen Grünzug. Da er jedoch bereits gewerblich geprägt ist (Foliengewächshäuser), soll bei Bezirksregierung Köln geprüft werden, ob eine Darstellung möglich ist, evtl. ist auch ein verkleinerter GIB möglich.

ASB 6: (Colonia-Straße, 30m Bautiefe): keine Darstellung eines ASB-Suchraumes, da sie dem landesplanerischem Ziel widerspricht: „bandartige Siedlungen entlang von Verkehrswegen und Splittersiedlungen sind mit der Zielsetzung einer kompakten, auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche ausgerichteten Siedlungsentwicklung nicht vereinbar. Sie können die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Freiraumes und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Regional- und Bauleitplanung sind daher aufgefordert, den Freiraum zu schützen und kleinteilige bauliche über die bestehenden Möglichkeiten des § 34 Abs. 4 und § 35 BauGB hinausgehende Entwicklungen im Außenbereich sowie das Zusammenwachsen von Ortsteilen entlang von Verkehrswegen und die daraus resultierende bandartige Siedlungs-

entwicklung zu verhindern.“ (s. LEP NRW, S.26 u. S.34, 6.1-4). Auf Grund dieses landesplanerischen Zieles musste sich im Rahmen der Flächennutzungsplan-Genehmigung 2011 die Bezirksregierung Köln auch gegen eine Wohnbaufläche in Brenig an der Küppersgasse entscheiden: „Die bandartige Erweiterung der Wohnbaufläche in Brenig (Br-N-03-W) widerspricht den landesplanerischen Zielvorgaben. Gemäß Regionalplan Ziel 3, Kapitel 1 ‚Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge‘ dürfen bandartige Entwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche nicht geplant werden.“ (Bezirksregierung Köln, 13.04.2011).

#### Merten:

ASB 1: (Schumannstr.): Es handelt sich um eine Bestandssicherung aus dem Flächennutzungsplan.

ASB 2 (Amselweg): Eine ASB-Darstellung entspräche nicht den positiven Bewertungskriterien des Flächennutzungsplans. Die Fläche liegt u.a. nicht im 500m-Radius zur SNPV-Haltestelle oder zur Nahversorgung.

Die Verwaltung geht davon aus, dass auf Grund des regionalen Wohnbauflächenbedarfs durch die Projekte „Region+“ und „Bauland an der Schiene“ weitere mögliche ASB im Umland der Bahnhaltstellen entlang der Linie 18 geprüft werden.

#### Rösberg und Hemmerich:

Gemeinsamer ASB: Prüfung bei der Bezirksregierung Köln, ob eine gemeinsame Darstellung eines ASB möglich ist, da die Ortschaften evtl. gemeinsam die Kriterien erfüllen könnten.

#### Waldorf:

ASB 1: (Bergstraße): Der ASB soll herausgenommen werden, da die Fläche nicht den positiven Bewertungskriterien des Flächennutzungsplans entspricht. Sie liegt u.a. nicht im 500m-Radius zur SNPV-Haltestelle oder zur Nahversorgung. Des Weiteren liegt die Fläche am Hang. Im Flächennutzungsplan 2011 ist sie als Fläche für die Landwirtschaft und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Sie soll von einer Bebauung freigehalten werden, um die vorhandenen Freiflächen zwischen den Ortschaften Waldorf und Dersdorf zu erhalten.

#### Brenig:

Prüfung bei der Bezirksregierung Köln, ob ein ASB zusammen mit Bornheim dargestellt werden kann und ob eine ASB-Darstellung mit inneren Freiflächen (s. Anlage FNP-Ausschnitt Brenig) möglich ist. Für problematisch wird gehalten, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen der Stadt als Wohnbau-Reserveflächen angerechnet werden könnten.

#### Roisdorf:

ASB 1: (Maarpfad): Es handelt sich um eine Ergänzung / Begradigung des ASB, da ein Wohnbauflächenbedarf vorhanden ist.

ASB 2 + 3: (Oberdorfer Weg): Es soll bei der Bezirksregierung Köln geprüft werden, ob die beiden ASB herausgenommen werden können. Für problematisch wird gehalten, dass dann in Roisdorf „Löcher“ im ASB sind, die in dem Maßstab des Regionalplans nicht erklärbar sind. Beide Flächen sind noch im 1000m-Radius zur Haltestelle der Deutschen Bahn und im 500m-Radius zur Stadtbahn-Haltestelle. Sie sind daher nach den Bewertungskriterien des Flächennutzungsplans grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

#### Widdig:

ASB 1: (westlich der Stadtbahnlinie): Der ASB soll gerade abgegrenzt werden. Eine Bebauung an der Stadtbahn-Haltestelle wird befürwortet.

ASB 2: (zwischen Landesstraße u. Stadtbahnlinie): Der ASB soll zur Bestandssicherung bis zur Hochspannungsleitung dargestellt werden.

ASB 3: (Ortsrand zu Wesseling-Urfeld): Eine ASB-Erweiterung bis zur Ortseingrünung (FNP-Darstellung) ist städtebaulich sinnvoll.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Überarbeitete Karten ASB und GIB  
Ausschnitt FNP Ortschaft Brenig