

9. Änderung des Flächennutzungsplans

in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 7 Stellungnahmen eingegangen. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden nachfolgend thematisch zusammengefasst. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim werden jeweils darunter aufgeführt.

Innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind insgesamt 20 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Ausdehnung des geplanten Änderungsbereichs bis zur Herseler Straße, da bei einem Fortbestand des Mischgebietes Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch zukünftigen Ziel- und Quellverkehr der Gewerbebetriebe befürchtet werden.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Ein schalltechnisches Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Lärmbelastung durch den Gewerbebetrieb an der Herseler Straße gegenüber des Plangebiets zu hoch für eine Wohnbebauung ist. Besonders an der Kreuzung Herseler Straße/Raiffeisenstraße besteht eine hohe Belastung durch Ziel- und Quellverkehr des Betriebes mit LKW, die in die Raiffeisenstraße einbiegen. Aus diesem Grund wird im Bereich des Mischgebietes, das unmittelbar an der Kreuzung liegt, lediglich nicht störendes Gewerbe zugelassen, da durch an die bestehenden gewerblichen Nutzungen heranrückende Wohnbebauung Einschränkungen für die Betriebe entstehen könnten. Aufgrund der Randlage wird eine Beeinträchtigung des restlichen Wohngebietes des Ro 22 durch Ziel- und Quellverkehr auf ein Minimum reduziert. Im übrigen Mischgebiet an der Herseler Straße wird ausschließlich Wohnnutzung zugelassen, die zur Herseler Straße mit einer Lärmschutzwand vor Lärmimmissionen geschützt wird.

1.2 Ablehnung der ausschließlichen Erschließung über die Koblenzer Straße, Vorschlag einer zusätzlichen Erschließung über den Wirtschaftsweg.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert. Im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplan Ro 23 erfolgt eine umfassende Stellungnahme.

1.3 Erweiterung des Geltungsbereiches der Änderung um eine bisher nicht berücksichtigte Fläche bis unmittelbar an den westlich des Plangebietes befindlichen Wirtschaftsweg und damit Erweiterung der Flächen für den Wohnungsbau.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt ausschließlich in den Grenzen der bisherigen gemischten Bauflächen. Man orientiert sich an den bisherigen Aussagen des derzeit gültigen FNP aus dem Jahr 2011. Der vom Rat der Stadt Bornheim beschlossene gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt auch perspektivische Baugebietsentwicklungen in Roisdorf dar. Die Abgrenzung der 9. Änderung des FNP begründet sich demnach aus der Beschlusslage des Rates.

Eine Erweiterung des Plangebietes nach Osten in Richtung Hochspannungsleitung ist derzeit nicht möglich. Die empfohlenen Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und damit derzeit nicht als Baulandflächen vorgesehen. Außerdem müssen Schutzabstände zu den bestehenden Hochspannungsleitungen eingehalten werden, die eine Baulanderweiterung nach Osten erschweren.

1.4 Nutzungskonflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben, aufgrund von heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verkleinert, sodass die in Rede stehenden Betriebe außerhalb der Änderung liegen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung durch die Gewerbebetriebe untersucht. Der Bebauungsplan wird die Aussagen des Fachgutachtens entsprechend berücksichtigen.

2 Stellungnahmen der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die dazu gehörenden Stellungnahmen der Stadt werden nachfolgend jeweils separat dargestellt:

2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 12.06.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die Bebauungspläne mit einem entsprechenden Hinweis versehen. .

2.2 RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 18.06.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die formulierte Stellungnahme betrifft die konkretisierende Planung im Bebauungsplanverfahren und wird daher in diesem tiefergreifend betrachtet.

2.3 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 19.06.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Abstand zwischen den Höchstspannungsfreileitungen und dem Plangebiet beträgt mindestens 150 m. Bei Einhaltung der im LEP NRW als Grundsatz formulierten Abstandsvorgabe für Neubebauung in der Nähe von Höchstspannungsfreileitungen von 400 m wäre eine wohnbauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet nicht möglich. In Bornheim besteht jedoch eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die durch die Entwicklung des Plangebietes zumindest teilweise befriedigt werden könnte. Die Einhaltung dieses Grundsatzes ist daher unter der gerechten Abwägung aller Belange nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Abweichung des Grundsatzes aus dem LEP NRW vertretbar.

Außerdem ist das Plangebiet im rechtswirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche, in der Wohnbebauung allgemein zulässig ist, dargestellt. Der im Abstandserlass des Landes NRW vorgegebene Schutzabstand zu einer 380 kV-Freileitung von mind. 40 m wird eingehalten.

Konkrete Konflikte zwischen Wohnbebauung und Freileitung sind aus planerischer Sicht nicht ersichtlich und werden auch in der Stellungnahme nicht genannt.

2.4 Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben vom 20.06.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen, wird zur Kenntnis genommen.

2.5 e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 22.06.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die formulierte Stellungnahme betrifft die konkretisierende Planung im Bebauungsplanverfahren und wird daher in diesem tiefergreifend betrachtet.

Die vorhandenen Erdgasleitungen in der Koblenzer Straße und im Fuhrweg werden bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

2.6 BUND Rhein-Sieg-Kreis, Steinkreuzstraße 14, 53757 Sankt Augustin, Scheiben vom 26.06.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In Bornheim besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die die Erschließung von vormals Außenbereichsflächen erfordert. Der Einschätzung, dass das Plangebiet von anderen Siedlungsbereichen isoliert ist, kann nicht zugestimmt werden, da sich westlich und südlich des Plangebietes bereits ein Wohngebiet befindet. Die Fläche eignet sich aus diesem Grund besonders gut für die Realisierung von Wohnbebauung.

Zudem stellt der zurzeit rechtskräftige FNP diese Fläche als Mischgebiet dar, das ebenfalls Wohnnutzung beinhaltet. Eine bauliche Nutzung dieses Gebietes ist daher angesichts des hohen Wohnbedarfs in Bornheim angezeigt. Das mit einer Änderung in ein Wohngebiet einhergehende geringere Maß der baulichen Nutzung kann sogar zu einer Minderung der Auswirkungen auf Umweltbelange führen.

Die Auswirkungen von Bahn, Landesstraße L281 und Deponie wurden im Vorfeld untersucht und mit der Realisierung bestimmter Schutzmaßnahmen als unbedenklich bewertet.

Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verkleinert, sodass die landwirtschaftlichen Betriebe, die sich nicht zu einer Betriebsaufgabe entschlossen haben, außerhalb des Änderungsbereiches des FNP liegen. Die Artenschutzrechtlichen Prüfungen der Stufe 1, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren Ro 22 und Ro 23 durchgeführt wurden, sind zu dem Ergebnis gekommen, dass Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf planungsrelevante Arten auszuschließen sind, sofern Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplans und nicht des Regionalplanes. Die mit der beabsichtigten Änderung einhergehende Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung stellt ein bedarfsgerechtes und auf den Standort abgestimmtes Angebot zusätzlichen Wohn- und Freiraums dar. Somit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung, was durch die Bezirksregierung Köln bestätigt wurde.

2.7 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr - Führungsstelle / Verkehrsplanung -, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Schreiben vom 03.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert.

Die vorgebrachten Empfehlungen bzgl. der baulichen Ausführung und Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs werden zur Kenntnis genommen und im verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

2.8 Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow, Schreiben vom 03.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis, dass keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Handwerkskammer zu Köln, Heumarkt 12, 50667 Köln, Schreiben vom 04.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Bitte des Trägers, weiterhin an der Planung beteiligt zu werden, wird gefolgt. Verfahrensgemäß erfolgt eine weitere Beteiligung im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Langfristig ist im gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Wohnbebauung geplant. Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verkleinert, sodass der genannte Betrieb außerhalb der Planung liegt.

Sollte es zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Gewerbes kommen, werden die Immissionen des Betriebs untersucht und bei der Planung berücksichtigt, wodurch adäquate Maßnahmen für ein konfliktfreies Miteinander der verschiedenen Nutzungen erreicht werden kann.

2.10 Wasserbeschaffungsverband Wesseling-Hersel, Brühler Straße 95, 50389 Wesseling, Schreiben vom 05.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

2.11 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Schreiben vom 10.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine archäologische Fachfirma zur Durchführung der erforderlichen archäologischen Sachverhaltsermittlung beauftragt. Die sich hieraus möglicherweise ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweise oder ggf. Plananpassungen werden im Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

Das zuständige LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird über die Auftragsvergabe an die entsprechende Fachfirma informiert.

2.12 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 10.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Abfallwirtschaft

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden entsprechende Hinweise auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme betrifft nur das Bebauungsplanverfahren. Das Betriebsgelände der Firma Werres befindet sich im Geltungsbereich der 9. Änderung des FNPs.

Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert. Das Schmutzwasser soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Netzes wird im Bebauungsplanverfahren untersucht.

Im Bebauungsplanverfahren werden Versickerungsversuche auf dem Gelände stattfinden, die der Frage nachgehen, ob insbesondere unbelastetes Dachwasser ortsnah versickert werden kann. Generell ist aus Bauvorhaben in der näheren Umgebung bekannt, dass der Boden sehr versickerungsfähig und somit eine ortsnah Versickerung von Niederschlagswasser wahrscheinlich ist.

Bodenschutz

Wie im gesamten Rhein-Sieg-Kreis besteht auch in der Stadt Bornheim ein erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von neuen Baugrundstücken, insbesondere für Einfamilienhäuser aber auch für Mehrfamilienhäuser (s. Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2016, Empirica). Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich. Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gilt in der Stadtplanung grundsätzlich das Leitbild der Innenentwicklung. Dabei sind für die Deckung des Flächenbedarfs vorrangig innerörtliche und bereits erschlossene Flächen zu überplanen. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ soll möglichst verzichtet werden. Diese Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung bzw. der Nachverdichtung (z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) sind jedoch in Roisdorf wie auch im gesamten Stadtgebiet Bornheim in den bestehenden Baugebieten im Wesentlichen ausgeschöpft. Um jedoch dem in Bornheim bestehenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ist es notwendig, den Ortsteil zu erweitern und neues Wohnbauland zu entwickeln. Das Plangebiet eignet sich für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes, da der von der Bezirksregierung genehmigte FNP das Plangebiet bereits als eine für die Bebauung vorgesehene Fläche (gemischte Baufläche) darstellt. Die Bezirksregierung hat der Änderung des FNP von Mischfläche in Wohnbaufläche bereits zugestimmt.

Zudem ist die Umgebung des Plangebietes durch bestehende Wohngebiete zweiseitig, entlang der Koblenzer Straße und dem Fuhrweg bereits baulich vorgeprägt. Daher handelt es sich bei der Entwicklung des Plangebietes gewissermaßen um eine Arrondierung bereits baulich vorgeprägter Flächen. Außerdem besteht im Plangebiet in Folge des hohen Anteils an Gewächshäusern bereits ein hoher Anteil an überbauten Bodenflächen ohne natürliche Bodenentwicklung.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan und im verbindlichen Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 entsprechend der Forderung des Rhein-Sieg-Kreises dargestellt.

Der Belang Boden wird somit in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt und die sogenannte Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ausreichend beachtet.

Die vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlenen Verfahren zur Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der durchzuführenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Methodik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lässt jedoch keinen Raum, einen darüberhinausgehenden Ausgleich für die Eingriffe in den Boden zu fordern.

Grundwasserschutz

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 23 aufgenommen.

Trinkwasserschutz/ Wasserschutzgebiet

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 23 aufgenommen.

Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wird im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden mit dem Fachamt beim Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Erneuerbare Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien betrifft nicht die Änderung des Flächennutzungsplans. Im parallelen Bebauungsplanverfahren erfolgt eine entsprechende Aussage zu dem Thema. Festzustellen ist jedoch, dass grundsätzlich alle Neubauten im Plangebiet nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein wichtiges Instrument der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik darstellt, errichtet und ausgeführt werden müssen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird mit konkreten Festsetzungen im parallelen Bebauungsplanverfahren Ro 23 nachgekommen.

Verkehr und Mobilität

Die Festsetzung bzw. Errichtung von privaten Fahrradabstellanlagen, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser und weitere Maßnahmen zur Stärkung der autounabhängigen Mobilität werden im weiteren Planverfahren geprüft.

2.13 Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V., Kreisbauernschaft Bonn/ Rhein-Sieg, Frankfurter Straße 61a, 53721 Siegburg, Schreiben vom 11.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

2.14 Landesverband Gartenbau NRW e.V., Postfach 680209, 50703 Köln, Schreiben vom 12.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Außenwirkung, sondern dient ausschließlich der Kommune als vorbereitender Bauleitplan. Daher sind unmittelbare rechtliche Auswirkungen für den Gartenbaubetrieb nicht zu erwarten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses wird auch die Emissionen der im Plangebiet sowie im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigen. Dabei wird das jeweilige Emissionsverhalten der Betriebe erfasst und die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung ermittelt.

2.15 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 12.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Dieses Thema wird nicht primär durch die Änderung des FNP tangiert.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses wird auch die Emissionen der im Plangebiet sowie im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigen. Dabei wird das jeweilige Emissionsverhalten der Betriebe erfasst und die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung ermittelt.

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs wird die empfohlene „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des LANUV angewandt. Die Empfehlung, als Ausgleichsmaßnahmen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Gehölzstrukturen und Grünstreifen im Plangebiet festzusetzen, wird zur Kenntnis genommen

und im Bauleitplanverfahren zum Ro 23 geprüft. Die Anregung, die notwendig werdenden externen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen am Alfterer-Bornheimer Bach zusammenzulegen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und geprüft.

Die Wertigkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf die menschliche Daseinsvorsorge finden auch unter Beachtung der im LEP entsprechend formulierten Grundsätze Berücksichtigung in der Gesamtabwägung der privaten und öffentlichen Belange.

2.16 Rheinische NETZGesellschaft, Parkgürtel 26, 50823 Köln, Schreiben vom 18.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die formulierte Stellungnahme betrifft die konkretisierende Planung im Bebauungsplanverfahren und wird daher in diesem tiefergreifend betrachtet.

2.17 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 19.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die mit der beabsichtigten Änderung einhergehende Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung stellt ein bedarfsgerechtes und auf den Standort abgestimmtes Angebot zusätzlichen Wohn- und Freiraums dar. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und wurde somit durch die Bezirksregierung Köln genehmigt.

2.18 Vodafone GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen, Schreiben vom 20.07.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

2.19 Wasserverband Südliches Vorgebirge, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, Schreiben vom 08.08.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Hinweise, dass das Plangebiet in mehr als 600 m Entfernung vom Alfterer-Bornheimer Bach liegt und der Wasserverband daher nicht betroffen ist, werden zur Kenntnis genommen.

2.20 NetCologne GmbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln, Schreiben vom 22.08.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.