

GEMEINDE WINDECK

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zum Vorentwurf

Stand: Oktober 2017

Auftraggeber:

Gemeinde Windeck
Der Bürgermeister
Rathausstraße 17
51570 Windeck- Rosbach

Planungsbüro:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB . Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
WIN01_FNP_beg2.doc, 27.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Bestehendes Planungsrecht	2
4. Bestandssituation	3
5. Planinhalte	4
6. Umweltbelange	4

1. Planungsanlass

Die Kreissparkasse Köln möchte an der Raiffeisenstraße im Windecker Ortsteil Rosbach im Bereich des ehemaligen Geländes der Stahlbaufirma Hermes ein neues Wohnquartier als Konversionsprojekt entwickeln.

Die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Windeck hat sich in den letzten Jahren stabil entwickelt. Die Einwohnerzahl legte nach den letztverfügbaren Daten von 18.895 Einwohnern am 31.12.2011 auf 18.931 Einwohner am 30.12.2015 leicht zu (Quelle: IT.NRW, Daten nach Zensus 2011).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen soll damit die Voraussetzungen schaffen, den nach wie vor erkennbar Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Windeck im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern zu decken. Desweiteren dient das Änderungsverfahren als Voraussetzung dazu, die Bevölkerungszahl weiterhin zu stabilisieren, um die vorhandene soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.

Die Änderung des FNP für das ca. 2,5 ha große Neubaugebiet erfordert eine Zurücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes in gleicher Größenordnung. Dadurch werden die Annahmen für den Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Windeck, die der Aufstellung des FNP zugrunde lagen, gesichert. Diese Tauschflächen wurden bereits im Rahmen einer weiteren Änderung des FNP berücksichtigt.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das neue Wohngebiet im sog. Parallelverfahren erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet, das zu einem Wohngebiet neu entwickelt werden soll, besitzt eine Größe von ca. 2,5 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände der Gartenbauschule Ueckerseifen,
- Im Osten durch die Raiffeisenstraße und die parallel dazu verlaufende DB- Strecke,
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung und
- im Westen durch verbleibende gewerbliche Nutzungen angrenzend an die Siegaue.

Die konkrete Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die östliche Begrenzung bildet die DB- Strecke mit dem Bahnhof Rosbach, die im Regionalplan als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist. Nach Westen das Plangebiet in die Siegaue über, die nicht durch die Planung tangiert wird. Dort stellt der Regionalplan Flächen zum Schutz der Natur dar.

Inwieweit die FNP- Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, soll im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Bezirksregierung Köln geklärt werden.

3.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im FNP der Gemeinde Windeck ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Darstellungen des FNP müssen daher im Hinblick auf eine Wohnbaufläche (W) geändert werden. Dies soll im sog. Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Für die Gemeinde Windeck besteht kein rechtskräftiger Landschaftsplan des Rhein- Sieg- Kreises. Auf die zu berücksichtigenden Belange im Hinblick auf Natur und Landschaft wird im Kapitel 6 eingegangen.

3.3 Bebauungsplan

Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Rosbach – Im Siegbogen“ konnte im Jahre 2009 aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Die Stahlbaufirma Hermes nutzte das Gelände bis zur Betriebsaufgabe im Jahre 1979. Die ehemaligen Baulichkeiten wurden bereits im Jahre 2010 abgerissen. Es besteht daher keine Bebauung mehr.

Die Umgebung des Planbereiches wird im Norden durch die Gartenbaumschule Ueckerseifen bestimmt. Ebenfalls im nördlichen Übergangsbereich liegt das Betriebsgrundstück der Firma Galvano-T GmbH. Nach Westen zur Siegaue hin, bestehenden verschiedene Hallenkomplexe, die von einem Großhandelsunternehmen sowie einem Taxibetrieb eingenommen werden. Im südlichen Übergangsbereich besteht ein freistehendes Einfamilienhaus. Am Rande der Sieg haben sich Wochenendhausgrundstücke etabliert.

4.2 Freiflächen

Von der topographischen Situation her fällt der Planbereich ausgehend von der Raiffeisenstraße ca. 8 Meter in Richtung Sieg ab. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch das geräumte Gelände der ehemaligen Stahlbaufirma Hermes eingenommen. Das Ufer der Siegaue wird durch die o.g., bestehenden Hallenkomplexe außerhalb des Plangebietes abgeriegelt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Raiffeisenstraße erschlossen. Sie geht in die Straße Alter Markt über und mündet dann in die Rathausstraße, die als B256 klassifiziert ist.

Am Bahnhof Rosbach (Sieg) -unmittelbar angrenzend an das Plangebiet- verkehrt die Regionalbahn (RE9) der DBAG in Richtung Köln und Siegen. Außerdem besteht S- Bahnverkehr in Richtung Köln und Au (Sieg). Die Feinverteilung in der Fläche wird durch Busverkehr gesichert. Das Plangebiet ist daher auch vergleichsweise gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.4 Infrastruktur

Die Versorgung mit sozialen Einrichtungen im Ortsteil Rosbach ist als gut zu bezeichnen. Es bestehen drei Kindertageseinrichtungen. Außerdem liegen in Rosbach verschiedene Schulstandorte aus dem

Primar- und Sekundarbereich.

Im Bereich der Ratshausstraße existiert ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten. Besonders hervorzuheben sind dabei der REWE- und DM- Markt.

5. Planinhalte

Die Darstellung von Gewerbegebieten (GE) wird zugunsten von Wohnbauflächen (W) in einer Größenordnung von 2,5 ha aufgegeben, um die Realisierung eines neuen Wohngebietes, welches fußläufig zum Rosbacher Zentrum und Bahnhof gelegen ist, vorzubereiten. Durch die Konversion von seit Jahrzehnten brach liegenden Flächen kann die Stadtentwicklung auf die sog. Innenentwicklung und die „Stadt der kurzen Wege“ gelenkt werden.

6. Umweltbelange

Der FNP wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung geändert. Die Ergebnisse der weiteren Begutachtungen, die auch Gegenstand der parallel betriebenen Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sind, werden in generalisierter Form in einem Umweltbericht bis zur öffentlichen Auslegung der FNP- Änderung zusammengestellt. Es zeichnen sich bereits folgende Sachverhalte ab:

Natur und Landschaft

Der Bereich der Siegaue ist als FFH- und Naturschutzgebiet ausgewiesen. Es besteht jedoch keine Beeinträchtigung, da die Schutzgebiete bereits heute durch die bestehenden Hallenkomplexe außerhalb des Änderungsbereiches abgeriegelt werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes zunächst in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 abgearbeitet.

Boden

Im Altlastenkataster des Rhein- Sieg- Kreises ist das Areal der ehemaligen Stahlbaufirma Hermes als Altstandort mit der Nr. 5211/13 enthalten. Daher soll das Plangebiet im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Es wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum o.g. nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es wurden künstliche Auffüllungen angetroffen. Das Auffüllungsmaterial ist nach damaliger Auffassung des Rhein- Sieg- Kreises gemäß der Stellungnahme vom 04.08.2009 nicht „für einen uneingeschränkten Einbau zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion“ geeignet. Daher zeichnen sich geeignete Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen (z.B. Versiegelung, Bodenüberdeckung und Bodenaustausch) ab.

Wasser

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg (HQ 100) liegt aufgrund des aufgefüllten Geländeniveaus außerhalb des Planänderungsbereiches des FNP. Auch der HQ 500 tangiert das Plangebiet nicht.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der o.g. Bodenuntersuchungen mit den dort

vorgefundenen Bodenbelastungen nicht möglich. Außerdem steht das Grundwasser korrespondierend zum Wasserstand der Sieg bis zu einem Meter unter dem Geländeniveau an.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum o.g., nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan wurde bereits ein Gutachten zu den Emissionen des Galvanobetriebes, der an das Plangebiet im Norden angrenzt, vom TÜV Rheinland erarbeitet. Der Betrieb verfügt über eine Absauganlage, die über das Dach Abluft abführt. Diese Abluft ist mit Stoffen beaufschlagt, denen bestimmte Grenzwerte nach TA Luft zugeordnet sind.

Wenngleich vom TÜV festgestellt wurde, dass die damals bestehenden Ableitbedingungen nicht dem Stand der Technik entsprachen, wurde gutachterlich eine Anpassung der Schornsteinhöhe, die Änderung der Austrittfläche und eine Verlegung des Kamins vorgeschlagen, damit die Grenzwerte der TA Luft für die relevanten Stoffe eingehalten werden können.

Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt nach Aktualisierung des Gutachtens im Bebauungsplanverfahren.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird ein Lärmgutachten erarbeitet, dass sowohl den Gewerbelärm der bereits benannten und vorbleibenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Planbereiches (Gärtnerei, Galvano- T) als auch den Verkehrslärm insb. aus Richtung der DB- Strecke untersucht und ggfs. geeignete Schallschutzmaßnahmen aufzeigt.

Sonstige Schutzgüter

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 05.08.2009 im o.g., nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanverfahren sind keine Konflikte zum Bodendenkmalschutz erkennbar.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 27.10.2017



Stefan Haase