GEMEINDE WINDECK

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zum Entwurf

Stand: Juli 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Windeck
Der Bürgermeister
Rathausstraße 17
51570 Windeck- Rosbach

Planungsbüro:

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

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
WIN01_FNP_beg5.doc, 26.07.2018

Inhaltsverzeichnis

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

Als gesonderter Bestandsteil der 26. FNP- Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

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 nahm nach den letztverfügbaren Daten von 18.895 Einwohnern am 31.12.2011 auf 18.842 Einwohner am 30.12.2016 nur leicht ab (Quelle: IT.NRW, Daten nach Zensus 2011).

Die 26. 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 des FNP als Voraussetzung, die Bevölkerungszahl weiterhin zu stabilisieren, um die vorhandene soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.

Die 26. Änderung des FNP für das ca. 2,8 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 die 26. Änderung des FNP erforderlich.

2. Verfahren

Die 26. Änderung des FNP sowie die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 1/32 sollen als Vollverfahren mit Umweltprüfung betrieben werden. Sie werden im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 unter Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses am gleichen Tage bereits den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 (einschließlich) statt.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet, das zu einem Wohngebiet neu entwickelt werden soll, besitzt eine Größe von ca. 2,8 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände der Gartenbaumschule 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.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 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 geht 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 26. FNP- Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wurde im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPlG) an die Bezirksregierung Köln geklärt. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen gemäß Schreiben vom 05.06.2018 keine Bedenken, sofern die Rücknahme der Wohnbaufläche im Ortsteil Halscheid über die geplante 25. Änderung des FNP rechtskräftig erfolgt ist.

4.2 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.

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 Umweltbericht eingegangen.

4.3 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.

5. Bestandssituation

5.1 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, bestehen 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.

5.2 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 beräumte Gelände der ehemaligen Stahlbaufirma Hermes eingenommen. Das Ufer der Siegaue wird durch die o.g., bestehenden Hallenkomplexe außerhalb des Plangebietes abgeriegelt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der FNP- 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.

5.4 Infrastruktur

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

6. Planinhalte

Die Darstellung von Gewerbegebieten (GE) wird zugunsten von Wohnbauflächen (W) in einer Größenordnung von 2,8 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.

Das Gelände wurde bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts baulich genutzt. Das Aufstellungsverfahren zur 26. Änderung des FNP dient als Voraussetzung, die Bevölkerungszahl weiterhin zu stabilisieren, um die vorhandene soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten. Vor diesem Hintergrund ist die Wiederherstellung von Retentionsflächen der Sieg an dieser Stelle auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden mögliche Immissionskonflikte der umgebenden, gewerblichen Nutzungen ermittelt und ggfs. über ein entsprechendes Schutzkonzept minimiert.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Rhein- Sieg Kreises als Altstandortfläche Nr. 5211/13 verzeichnet. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme in unversiegelten Bereichen, auf denen eine Nutzung als Hausgarten geplant ist, eine Bodenschicht aufzutragen, die den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genügt. Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist der Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Landschaftsschutz zu beteiligen. Es erfolgt eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 26.07.2018

Stefan Haase