

# **GEMEINDE WINDECK**

## **26. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: April 2022

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Windeck  
Die Bürgermeisterin  
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  
WIN02\_FNP\_beg2.docx, 13.04.2022

## **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 Bestandteil der 26. FNP- Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

## **1. Planungsanlass**

Die MI RaiffeisenQuartier Rosbach GmbH aus Altenkirchen möchte im Windecker Ortsteil Rosbach im Bereich des ehemaligen Geländes der Stahlbaufirma Hermes ein neues Quartier als Mehrgenerationen- Campus mit einem gewerblichen Multifunktionsgebäude und einer Kindertageseinrichtung entwickeln.

Die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Windeck hat sich in den letzten Jahren bei ca. 19.900 Einwohnern (Stand: März 2019) stabilisiert.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) von gewerblichen Bauflächen zu gemischten Bauflächen soll damit die Voraussetzungen schaffen, den nach wie vor erkennbar Bedarf an Wohn- und Gewerberaum 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.

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 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.

Nach Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck am 26.11.2018 wurde die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 (einschließlich) durchgeführt. Dem Rhein-Sieg- Kreis wurde auf Anfrage eine Fristverlängerung bis zum 01.03.2019 gewährt.

Da nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebietes vorgesehen ist, ist eine erneute Offenlage der FNP- Änderung erforderlich.

## **3. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet, das zu einem gemischten Quartier 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 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.

## **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.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde mit Datum vom 13.03.2018 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen gemäß Schreiben vom 05.06.2018 keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Rücknahme der Wohnbaufläche im Ortsteil Halscheid über die im Verfahren befindliche 25. Änderung des FNP und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 1/14 rechtskräftig erfolgt.

### **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 gemischte Baufläche (M) 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**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/22 „Gewerbegebiet Rosbach“ vom 31.10.1980 vor. Dort ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

## **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 Gartenbauschule 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 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 besteht S- Bahnverkehr in Richtung Köln und Au (Sieg). Die Feinverteilung in der Fläche wird durch verschiedene Buslinien 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 vier Kindertageseinrichtungen. Außerdem liegen in Rosbach verschiedenen Schulstandorte aus dem Primar- und Sekundarbereich.

Im Bereich der Rathausstraße 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 gemischten Bauflächen (M) in einer Größenordnung von 2,8 ha aufgegeben, um die Realisierung eines neuen gemischt genutzten Quartiers, 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 topographischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden mögliche Immissionskonflikte der umgebenden, gewerblichen Nutzungen ermittelt und 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 oder Grünflächen 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 13.04.2022

Stefan Haase