

Bebauungsplan Me 15.3

in der Ortschaft Merten

A. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 13.11.2014 bis 12.12.2014.

1. Einwender 1 Schreiben vom 22.11.2014

Inhalt der Stellungnahme:

Antrag auf Änderung der festgesetzten Dachneigung bei Satteldächern von 30 - 40 Grad auf 30 – 45 Grad.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Stadt Bornheim wie z.B. Dachneigung, Höhenbeschränkungen, Ausdehnung und Lage von Gebäuden, etc. dienen unter anderem dem Nachbarschutz. Darüber hinaus sollen möglichst optimale Bedingungen für die Nutzung von regenerativen Energien geschaffen werden. Hier liegt die günstigste Ausrichtung bei Dachneigungen zwischen 30° und 40°. Diese Festsetzung in Bebauungsplänen wird aktuell bei allen Neuplanungen für geneigte Dächer angewendet.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Einwender 2 Schreiben vom 26.11.2014

Inhalt der Stellungnahme:

Antrag auf Änderung der festgesetzten Dachneigung von 10 - 40 Grad auf 10 – 45 Grad.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Stadt Bornheim wie z.B. Dachneigung, Höhenbeschränkungen, Ausdehnung und Lage von Gebäuden, etc. dienen unter anderem dem Nachbarschutz. Darüber hinaus sollen möglichst optimale Bedingungen für die Nutzung von regenerativen Energien geschaffen werden. Hier liegt die günstigste Ausrichtung bei Dachneigungen zwischen 30° und 40°. Diese Festsetzung in Bebauungsplänen wird aktuell bei allen Neuplanungen für geneigte Dächer angewendet.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Einwender 3 Schreiben vom 08.12.2014

Inhalt der Stellungnahme:

1.1

Textliche Festsetzung Punkt A 2.1: Es wird angeregt, das vorgesehene Verbot von Staffelgeschossen auf zweigeschossigen Gebäuden zu streichen.

1.2

Textliche Festsetzung Punkt B 2. und B 3.: Es wird angeregt, das Verbot von Dachgauben und Drempel auf Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss zu streichen.

2.

Textliche Festsetzung Punkt B 4.: Für die Festsetzung zum Doppelhaus besteht aufgrund vorhandener Rechtsprechung (BVerwG, OVG NRW) keine planungsrechtliche Notwendigkeit.

3.

Planzeichnung und Textliche Festsetzung A 8.1: Aus der Planurkunde ist nicht ersichtlich, wo der Lärmpegelbereich III endet.

4.1

Planzeichnung: Es bestehen erhebliche Zweifel, ob eine solche Festsetzung (Ausschluss von Ein- und Ausfahrten) abseits öffentlicher Erschließungsanlagen an dieser Stelle getroffen werden kann.

4.2

Textliche Festsetzung Punkt A 10.2: Durch die Festsetzung einer Heckenpflanzung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze werden die Grundstücke untereinander abgeschottet. Daher ist diese Festsetzung aufzuheben, zumal sie auch als Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich ist.

Stellungnahme Stadt Bornheim:**zu 1.1**

Der Ausschluss von Staffelgeschossen über einem zweiten Vollgeschoss dient bau- und stadtgestalterischen Zwecken für diesen räumlich abgegrenzten Bereich. Die maximal zweigeschossigen Gebäude sollen in der geplanten ruhigen Wohnstraße nicht den optischen Eindruck von dreigeschossigen Gebäuden vermitteln. Aus diesem Grund werden auch Dachaufbauten auf Satteldächern über dem zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen.

zu 1.2

Die textlichen Festsetzungen hierzu sind missverständlich formuliert und werden geändert.

zu 2.

Die Festsetzungen zum Doppelhaus erfolgten nicht aus einer planungsrechtlichen Notwendigkeit sondern in der Verfolgung baugestalterischer Absichten für einen räumlich klar abgrenzbaren, eigenständigen Neubaubereich.

Zum Doppelhaus hat sich das BVerwG am 24.02.2000 (4 C 12/98) wie folgt geäußert:

"Demnach ist ein Doppelhaus i.S.d. § 22 BauNVO eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Eine solche Einheit verlangt, dass die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden."

"Ergänzend dienen die "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW im Textteil zum Bebauungsplan Me 15.3 der Durchführung **baugestalterischer Absichten**. Diese dienen in Neubaugebieten der Einhaltung einer gewissen Einheitlichkeit der Bebauung. Es kommen dabei nur Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Betracht. Hierzu gehören – in Anlehnung an § 12 (1) BauO NRW – u. a. Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen zueinander, Werkstoff und Farbe" (aus Kommentar zur BauO NRW, Moelle, Rabeneck, Schalk, Stand März 2014).

zu 3.

Der Plan wird hierzu ergänzt.

Da zwischenzeitlich durch die Rechtsprechung die Vorgehensweise einer Darstellung der Lärmpegelbereiche um Baugrenzen oder Gebäudefassaden nach dem Gestaltungsplan als problematisch angesehen wird, erfolgt nunmehr im Plan eine flächenmäßige Darstellung aufgrund eines konkreten Vorschlags durch die KRAMER Schalltechnik, auf der Basis der Schalltechnischen Untersuchung (KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 03.02.2014).

zu 4.1

Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, wonach auch der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen im Bebauungsplan geregelt werden kann. Mit der Festsetzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsflächen soll die Bestimmtheit getroffen werden, an welche Straßen und Wege Zu- und Abfahrten der Grundstücke anzuschließen sind.

Wenn nach vorliegender Kommentierung zum BauGB (vgl. Söfker, in: *Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band I, Stand Juli 2014, § 9 Rn. 106 – einschließlich Verweis von Söfker auf eine Entscheidung des BVerwG v. 11.03.1977 (4 C 32/76)*) aber entsprechende textliche Festsetzungen zulässig sind, die vorliegend etwa einen Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet ausschließlich an die geplante Erschließungsstraße Am Roten Boskoop vorsehen bzw. einen Anschluss an die rückwärtig verlaufende Beethovenstraße ausschließen, spricht nichts dagegen, hierzu eine zeichnerische Festsetzung zu treffen, wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

zu 4.2

Die Festsetzung von Heckenpflanzungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze dient der Kompensation von Versiegelung im Plangebiet. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Durchgänge in einer Breite von 1,00 m zulässig sind

Beschlussentwurf zu 1.1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussentwurf zu 1.2:

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass Dachaufbauten bzw. Drempel oberhalb eines 2. Vollgeschosses ausgeschlossen werden.

Beschlussentwurf zu 2:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussentwurf zu 3:

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass im Rechtsplan die westliche Grenze des Lärmpegelbereiches nachgetragen wird. .

Beschlussentwurf zu 4.1:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussentwurf zu 4.2:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4. Einwender 4 **Schreiben vom 09.12.2014**

Inhalt der Stellungnahme:

Mit Umsetzung des Fachmarktzentrums (einschl. Stellplatzanlage sowie der fast vollständigen Beseitigung zahlreich vorhandener Bäume und Sträucher an der L 183) hat sich die Lärmsituation, u. a. für die Anwohner der Mozartstraße erheblich verschlechtert. Hierbei verstärkt vermutlich der vom Geländeniveau erhöhte Aldi-Baukörper die Reflektion des Straßenlärms in Richtung Mozartstraße/Rückseite Beethovenstraße gegenüber früher enorm.

Ich bitte daher um Prüfung, ob nicht entlang der L 183, zwischen Beethovenstraße und Kreisverkehr, ein Lärmschutzwall in Höhe von mind. 3,0 m errichtet werden kann.

Alternativ sollte die geplante Lärmschutzwand (im BP Me 15.3) mind. eine Höhe von 3,00/3,50 m haben, damit die Auswirkungen des Verkehrslärms für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes Me 15.3. sowie die Beethoven-/Mozartstraße auch durch das ansteigende Geländeniveau wieder reduziert wird.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Sowohl für das Fachmarktzentrum (BP Me 15.2) als auch für den Bebauungsplan Me 15.3 wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan Me 15.3 und der Textteil zum Bebauungsplan Me 15.3 enthalten hierzu entsprechende, aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleitete Festsetzungen, die im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens nochmals überprüft werden.

Darüber hinaus besteht kein Erfordernis für weitere Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Erhöhung der festgesetzten Lärmschutzwand würde darüber hinaus in keinsten Weise Auswirkungen auf die Lärmsituation der 270m entfernten Wohnbebauung an der Mozartstraße haben. Der Aldi-Baukörper liegt zwischen L183 und Wohnbebauung an der Mozartstraße und kann den Straßenlärms so nicht in Richtung Mozartstraße reflektieren.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

B. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 13.11.2014 bis 12.12.2014.

1. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Postfach 501740, 50977 Köln Schreiben vom 11.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf Schreiben vom 12.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Der Bereich wurde bereits in 2009 und 2011 ausgewertet. Verdachtspunkte wurden nicht benannt. Der Bebauungsplan enthält im Textteil einen Hinweis zu Kampfmittelfunden.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

3. **PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen**
Schreiben vom 14.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

4. **Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Königswinterer Straße 500, 53277 Bonn-Ramersdorf,**
Schreiben vom 14.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

5. **Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachow**
Schreiben vom 17.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es sind keine Anlagen betroffen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

6. **Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel**
Schreiben vom 18.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

7. **Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim**
Schreiben vom 24.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Wasserversorgung

Die Lage der Leitungen sowie der Baumstandorte wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Detail abgestimmt.

Abwasserentsorgung

Es wurde ein Entwässerungskonzept und eine Überflutungsbetrachtung erstellt und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

8. **RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg**
Schreiben vom 26.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Hinweise wurden bzw. werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

9. **IHK Bonn/Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1820, 53008 Bonn**
Schreiben vom 27.11.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

10. **Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen**
Schreiben vom 08.12.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Als Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan sind in der zugeordneten Pflanzliste weder der Bergahorn noch die Kastanie enthalten.

Diese beiden Baumarten sind ausschließlich Bestandteil einer Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die Baumart im öffentlichen Straßenraum wird im Zuge der Straßenausführungsplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

11. **Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel,**
Postfach 120161, 53874 Euskirchen
Schreiben vom 09.12.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a)

Aufgrund der im Bebauungsplan Me 15.3 festgesetzten Schallschutzwand entlang der L 183 erübrigt sich dort die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt.

b)

Die Stellungnahme zur Signalisierung bzw. Änderung (Linksabbiegerspur) des Knotens L 183/Beethovenstraße/Lortzingstraße wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

zu a)

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

b)

Kenntnisnahme.

**12. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 15 51, 53705 Siegburg
Schreiben vom 19.12.2014**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Immissionsschutz

Die Lüftungs- und Kälteinrichtungen wurden ohne Beteiligung eines Schallgutachters im Rahmen der Errichtung des Fachmarktzentrums geändert positioniert und nicht ausreichend in ihrer Schallemission begrenzt. Im Jahre 2014 wurden allerdings an allen Bauteilen A – C diese Anlagen nachgebessert und schallgemindert sowie durch den Gutachter (KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin) schalltechnisch abgenommen.

Die Protokolle liegen der Stadt Bornheim und der unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis vor. Nach dem aktuellen Stand hält das gesamte Fachmarktzentrum die Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15.3 ein

Bodenschutz

Im Umweltbericht wird gemäß des benannten Leitfadens auf eine sparsame und schonende Nutzung des Bodens hingewiesen (s. Umweltbericht, Maßnahmen für den Bodenschutz). Der unvermeidbare Verlust von fruchtbaren Parabraunerden wird als nicht erheblich erachtet, da dieser Bodentyp keine besonderen Standorteigenschaften für seltene Biotope aufweist und im Vorgebirge fast flächendeckend vorkommt. Die Schutzwürdigkeit der Bodenfruchtbarkeit stellt kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dar. Eine gesonderte, bodenfunktionsbezogene Kompensation für die Neuversiegelung wird entgegen der Forderung des Rhein-Sieg-Kreises als nicht notwendig erachtet. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden multifunktional durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert. Die Extensivierung des Standorts führt zu einer Verbesserung der Bodeneigenschaften.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt der Bebauungsplan Me 15.3 genau dieses Ziel. Der großen Nachfrage nach Bauflächen wird hier Rechnung getragen durch eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Abfallwirtschaft

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält hierzu bereits einen Hinweis.

Einsatz erneuerbarer Energien

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält hierzu bereits einen Hinweis.

Natur- und Landschaftsschutz: Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand

Das geplante Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand ist am Wendehammer der Erschließungsstraße vorgesehen. Auf eine gesonderte Darstellung in einem Maßnahmenplan im Umweltbericht wurde verzichtet, da die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan ersichtlich ist. Im Umweltbericht sind standortheimische Gehölze benannt, die zu verwenden sind. Angaben zum Standort und Anzahl der Pflanzen wird nicht festgesetzt. Dies ist in einer Ausführungsplanung zu regeln.

Natur- und Landschaftsschutz: Kompensationsmaßnahmen außerhalb

Für die Bilanzierung des externen Ausgleichs wird die Gesamtgröße der Flurstücke 75 und 76 zu Grunde gelegt. Dieses Vorgehen entspricht der üblichen Vorgehensweise bei der Kompensationsermittlung und ist dadurch begründet, dass neben der Obstbaumpflanzung auch eine Einsaat mit einer Regiosaatgutmischung erfolgt, die ebenfalls eine ökologische Aufwertung darstellt. Es besteht kein Zweifel daran, dass bei der Umsetzung der Maßnahme eine Einmessung der Obstbaumpflanzung und eine Beachtung der Abstände zu bestehenden Hecken und Wegen erforderlich ist. Dennoch kann die gesamte Fläche mit

den Randbereichen als Streuobstwiese angesprochen werden. Entgegen der Darstellung in der Stellungnahme grenzt westlich der Fläche ein asphaltierter Weg und kein Bachlauf an.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten sind. Eine Vorprüfung stellt eine überschlägige Prognose ohne spezifische faunistische Kartierungen dar. Diese würden zu keinem weitergehenden Erkenntnisgewinn führen. Nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung der Ministerien zum Artenschutz in der Bauleitplanung unterliegen die „Allerweltsarten“ im Regelfall nicht den Verboten des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG.

Beschlussentwurf:

zu Immissionsschutz

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

zu Bodenschutz

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

zu Abfallwirtschaft

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Einsatz erneuerbarer Energien

Kenntnisnahme.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

13. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn Schreiben vom 12.01.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Sowohl zum BP Me 15.2 als auch zum BP Me 15.3 wurde das Amt für Bodendenkmalpflege beteiligt und archäologische Sachstandsermittlungen durchgeführt. Die ermittelte Lage der ehemaligen römischen Wasserleitung ist im Bebauungsplan Me 15.3 nachrichtlich übernommen worden.

Der Bebauungsplan enthält unter Pkt. C 1. einen Hinweis der sicherstellt, dass bei archäologischen Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten die entsprechenden Behörden beteiligt werden.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.