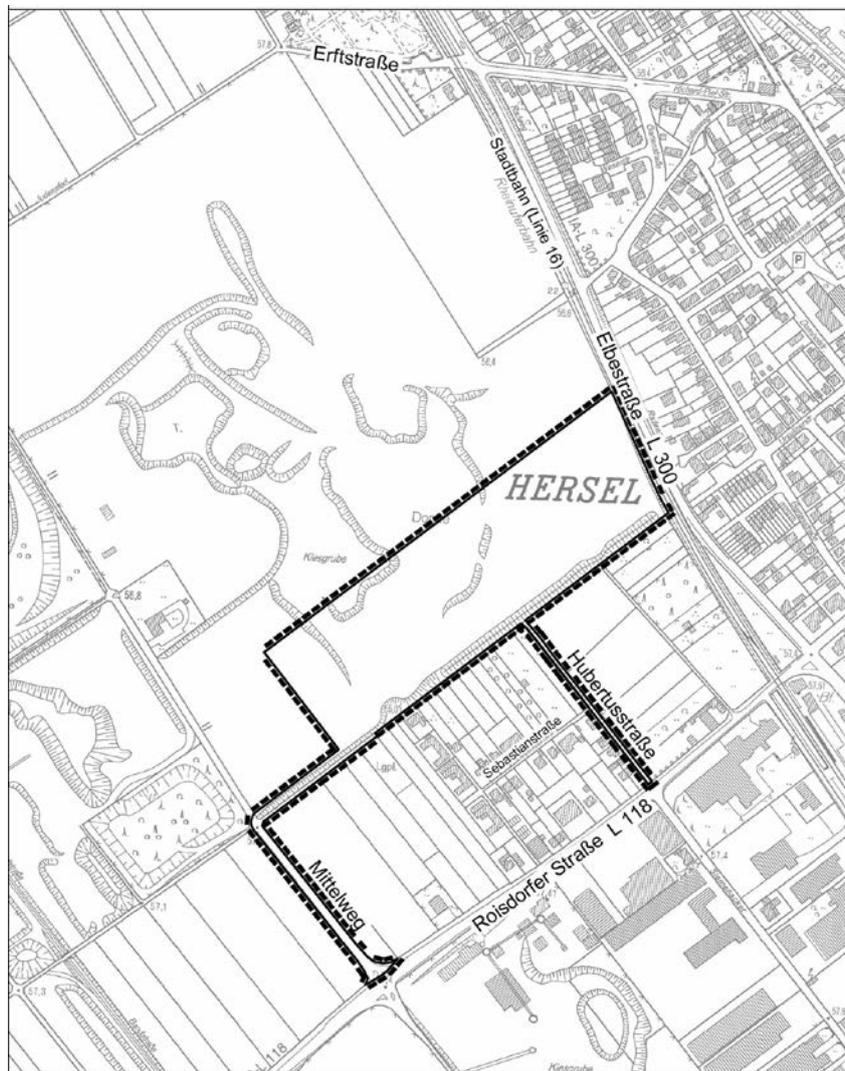


STADT BORNHEIM

Bebauungsplan He 31 in der Ortschaft Hersel

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand 07.12.2015



Lage und Umfang des Plangebietes, Ohne Maßstab

1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 6,8 ha und liegt in der Gemarkung Hersel, Flur 1. Die nordöstliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Stadtbahnlinie Köln - Bonn. Die südöstliche Plangebietsgrenze verläuft entlang von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Siedlungsflächen. Dieser Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim als Wohnbaufläche beziehungsweise gemischte Baufläche dargestellt und soll gegebenenfalls in einem separaten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Der südwestliche und nordwestliche Geltungsbereich grenzt zurzeit an die offene Landschaft an. Der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze angrenzende geplante Golfplatz soll den Artenschutz mit detaillierten Maßnahmen integrieren. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Vorentwurf zum Bebauungsplan.

2. Planungsanlass

Die Stadt Bornheim beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit der Die AMAND GmbH & Co. Bornheim - Hersel KG, eine Wohnbaufläche im Ortsteil Hersel zu realisieren, um der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bornheim gerecht zu werden. Hierbei wird entsprechend der vorgesehenen Nachnutzung der ehemaligen Auskiesungsfläche zwischen der Stadtbahnlinie Köln - Bonn und dem westlich gelegenen Mittelweg eine ca. 6,8 ha große Fläche entwickelt. Zu diesem Zweck soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Die AMAND GmbH & Co. Bornheim - Hersel KG wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Bornheim die Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren mit den notwendigen Gutachten und Planungen beibringen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden. Damit werden die Erschließung sowie die Bebauung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Nordwesten der Ortslage Hersel gewährleistet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 (1) BauGB als Angebotsplan aufgestellt. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen werden im Rahmen der weiteren Planung aufgenommen. Im Anschluss daran ist die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan von 2006 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher noch nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB Fläche) dargestellt. Die Darstellungen beziehen sich überwiegend auf den Zeitraum der Abgrabung, daher sind im Regionalplan folgende Inhalte wiedergegeben: „Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich“ mit teilweiser Überlagerung „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Zwischenzeitlich wurde die Nachnutzung konkretisiert und mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Neuaufstellung des Flächen-

nutzungsplans abgestimmt. Der Flächennutzungsplan wurde im April 2011 von der Bezirksregierung genehmigt. Im Rahmen der regionalplanerischen Unschärfe müssen somit keine Veränderungen vorgenommen werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, der am 15.06.2011 bekannt gegeben wurde, sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Gemäß § 7 (Anpassung an den Flächennutzungsplan) BauGB sind die nachrichtlichen Darstellungen der Festsetzungs- und Entwicklungskarte (Stand: November 2005) des Landschaftsplanes Nr. 2 - Bornheim - mit der Bekanntgabe des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim am 15.06.2011 überplant worden und somit aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 herausgefallen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld ist zu beachten.

Grünes C

Das Grüne C soll eine Verbindung zwischen dem Naturpark Siebengebirge und dem Naturpark Rheinland über den Rhein hinweg schaffen. Mit dem Ziel, die Freiräume der Region zum Zweck der Naherholung, des Naturschutzes und der Landwirtschaft langfristig zu sichern, zu verknüpfen und zu entwickeln.

Im Bereich des Mittelweges verläuft eine Wegeführung des Grünen C, die nach Westen hin zum Aarweg, nach Norden zur Erftstraße und nach Süden die L 118 querend Richtung Bonn führt. Die Vorgaben des Grünen C zur Anpflanzung typischer Bäume werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4. Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebiets unterliegen derzeit keiner Nutzung. Das gesamte Plangebiet liegt auf einer wiederverfüllten Auskiesungsfläche und wird im Süden durch eine Böschung begrenzt. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Mittelweg und einem zurzeit landwirtschaftlich genutzten Weg erschlossen. Beide Wege müssen zur Erschließung des Plangebiets verkehrstechnisch ertüchtigt werden. Die Flächen für diese Ertüchtigung sind im Besitz der Stadt Bornheim.

Das Plangebiet liegt in einer mittleren Entfernung (ca. 500m) zum Ergänzungsbereich zum Nahversorgungszentrum (NVZ). Dieser Ergänzungsbereich liegt südlich der Roisdorfer Straße und kann über die vorhandenen Querungshilfen fußläufig erreicht werden. In östlicher

Richtung beginnt hinter dem Bahnübergang der Stadtbahntrasse der Linie 16 der zentrale Versorgungsbereich.

Im unmittelbaren Anschluss an die Infrastruktur des zentralen Versorgungsbereiches beginnt der Bereich der sozialen Infrastruktur des Ortsteils Hersel. Hier befinden sich neben der Grundschule Hersel, die vom Bistum Köln verwaltete katholische Ursulinenschule, in der sich ein Gymnasium und eine Realschule befinden, mit ihren jeweiligen Sporthallen. Im Norden der Ursulinenschule schließen sich ein Kindergarten und ein Altersheim an. Ergänzt wird dieses Angebot durch die neu errichtete Sportanlage an der Erfstraße, die zurzeit vom geplanten Wohngebiet über den Mittelweg beziehungsweise über die Elbestraße erreicht werden kann.

An der Roisdorferstraße befinden sich Haltepunkte der Buslinien 817 und 818. Beide Linien erschließen das Bornheimer Stadtgebiet und verkehren jeweils im 60 - Minuten -- Takt zwischen den Ortschaften Hersel und Brenig beziehungsweise Sechtem. Die Anbindung an das Stadtgebiet mittels ÖPNV wird somit gewährleistet. Das Plangebiet befindet sich zudem in der räumlichen Nähe eines Haltepunktes der Stadtbahnlinie 16, die zwischen den Städten Köln und Bonn im 20 - Minuten -Takt verkehrt. Der Stadtbahnhaltepunkt befindet sich außerhalb des Plangebiets in einer mittleren fußläufigen Entfernung von ca. 700 m.

Von der Stadt Bornheim wurde, im Rahmen aktueller Planungen (Wohn- und Gewerbegebiete) die über den Mittelweg an die Roisdorfer Straße in Hersel angeschlossen wird, eine Untersuchung des Knotenpunktes des L 118 (Roisdorfer Straße)/ Mittelweg bei der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG aus Aachen in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Planungen zu den Bebauungsplänen He 27, He 28 und He 31 verursacht wird, in seiner heutigen Form nicht mehr leistungsfähig sein wird. Der Linksabbieger aus dem südlichen Abschnitt des Mittelweges (Gewerbegebiet) schneidet mit Wartezeiten von über einer Minute am schlechtesten ab (Mangelhaft). Die Ausfahrtsituation aus dem nördlichen Bereich (Wohnentwicklung und Golfanlage) wird hierbei als ausreichend bewertet. Insgesamt erreicht dieser Knotenpunkt eine mangelhafte Verkehrsqualität, die insbesondere durch die Abbiegevorgänge mit entsprechend hohen Wartezeiten verursacht wird. Es wird die Errichtung eines Kreisverkehrs oder einer Lichtsignalanlage erforderlich sein.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen soll den Zielen des Flächennutzungsplans zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung anteilig Rechnung getragen werden. Danach ergibt sich vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bornheim insgesamt ein zukünftiger Bruttowohnbauflächenbedarf einschließlich notwendiger Erschließungsflächen von ca. 183,0 ha bis zum Prognosehorizont im Jahre 2020. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, sind dafür im Flächennutzungsplan zukünftige Wohnentwicklungsflächen dargestellt. Im Ortsteil Hersel ist in diesem Zusammenhang ein Wohnentwicklungsstandort mit einer Gesamtfläche von ca. 9,0 ha im Flächennutzungsplan dargestellt, der an einer Mischgebietsfläche, die ebenfalls teilweise noch zu entwickeln ist, anschließt. Von die-

ser ca. 9,0 ha großen Fläche sollen in diesem Bebauungsplanverfahren ca. 4,5 ha entwickelt werden. Darüber hinaus wird in das Plangebiet neben der Erschließung die nördliche und westliche Siedlungsrandeingrünung aufgenommen, so dass sich eine Gesamtfläche von ca. 6,8 ha ergibt. Weitere größere Wohnbauflächen sind in der Ortslage Hersel nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde aufgrund seiner Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung und der Infrastrukturausstattung, der guten fußläufigen Erreichbarkeit zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV und der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan zur weiteren Entwicklung ausgewählt. Weitere Untersuchungsgebiete wurden ausgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan wird mit dem örtlichen Wohnbauflächenpotenzial in Höhe von ca. 11,2 ha ein Zuwachs von ca. 560 Einwohnern in der Ortschaft Hersel bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Im Plangebiet können auf Grundlage der derzeitigen Planung voraussichtlich 150 Wohneinheiten entstehen. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohnern / Wohneinheit kann mit der Realisierung der Bebauung zusätzlicher Wohnraum für ca. 375 Einwohner geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Das Plangebiet soll größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den allgemeinen Standards für Wohngebiete unter Berücksichtigung des § 17 der BauNVO orientieren, in dem die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. die Grundflächenzahl) festgelegt sind.

Der westliche und nördliche Siedlungsrand soll in Richtung der offenen Landschaft entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes plangebietsbegleitend eingegrünt werden. Dazu wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche in einer Mindestbreite von 20 m festgesetzt. Diese Fläche soll den zukünftigen Anwohnern ebenfalls als Naherholungsbereich dienen.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit der Bebauung im Plangebiet soll dem Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen in der Region Rechnung getragen werden. Dabei sollen mit der geplanten Wohnansiedlung vor allem Familien angesprochen werden. Im Bebauungsplangebiet werden neben Einfamilienhäusern in verschiedenen Bauformen (z.B: Doppelhäuser, Reihenhäuser usw.) zwei Mehrfamilienhäuser geplant.

Die Wohnbebauung soll neben den beiden Mehrfamilienhäusern (jeweils fünf bis sechs Wohneinheiten) die im Bereich des Abzweiges zur Hubertusstraße realisiert werden sollen, aus Einfamilienhäusern bestehen. Die derzeitige Planung sieht hier die Errichtung von einem Einzelhaus, Doppelhaushälften, Atelierhäusern, Reihemittel- und Reihenendhäusern vor. Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 210 m² bis ca. 300 m². Hierin sind die Flächen der privaten Stellplätze mit enthalten, sofern sich diese nicht auf den Gebäudegrund-

stück befinden. Jedes Einfamilienhaus soll mindestens zwei Stellplätze erhalten, in der Regel je ein Stellplatz und eine Garage.

Bei den Grundstücken der Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sollen die privaten Garagen und Stellplätze direkt auf dem Grundstück realisiert werden. Für die Mehrfamilienhäuser wird pro Wohneinheit mindestens ein privater Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die Reihenmittelhäuser sowie die Reihenhäuser die über den Wohnweg erschlossen werden, werden Gemeinschaftsgaragen beziehungsweise separate Stellplätze angeboten. Die Atelierhäuser bekommen einen Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet, die notwendige Garage wird in einem Gemeinschaftsgaragenhof realisiert.

Die östliche Bebauung entlang der Stadtbahnlinie 16 soll auch als Lärmschutz für die darauffolgende Bebauung dienen, daher wird hier eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Dieser Bereich soll in der weiteren Entwicklung des Wohngebietes aufgrund seiner besonderen Eigenart (Lärmschutzbebauung) gemäß § 4 a BauNVO als besonderes Wohngebiet (WB) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt werden. Die weitere Bebauung soll sowohl in einer kompakten Bauart (Reihenhäuser) als auch in einer offeneren Bauart (Einzel- und Doppelhäuser) realisiert werden. Diese Bebauung wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Somit wird hier eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht.

Insgesamt können bei der derzeitigen Planung ca. 150 Wohneinheiten realisiert werden. Die Einfamilienhäuser sollen zwei Vollgeschosse mit einem ausbaufähigen Staffel- beziehungsweise Dachgeschoss erhalten. Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen in einer dreigeschossigen Bauweise errichtet werden. Mit der Festsetzung der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird den Vorgaben des § 1a (2) BauGB entsprochen.

Die Ein- beziehungsweise Durchgrünung des Plangebietes wird zum einen durch einen 20,00 m breiten Grünstreifen, der das Plangebiet zur geplanten Golfanlage hin abschirmt und den Baumscheiben im öffentlichen Verkehrsraum und zum anderen durch die privaten Gärten gewährleistet.

In den Grünstreifen, der am westlichen und nördlichen Siedlungsrand verläuft, soll ein 2,00 m breiter Fußweg (Grüner Weg) mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche angelegt werden. Dieser soll der Naherholung dienen und die Wohnquartiere miteinander verbinden. Darüber hinaus ist im Norden des Plangebietes ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 650 m² geplant.

Die verkehrstechnische Haupteinschließung, welche gleichzeitig der Erschließung der Golfplatzanlage dient, erfolgt über die Roisdorfer Straße und den Mittelweg. Der Mittelweg soll als Sammelstraße mit begleitendem Fuß- und Radweg hergestellt werden. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Anbindung an den überregionalen Verkehr wird durch die Roisdorfer Straße gesichert. Derzeit wird ein weiteres Verkehrsgutachten im Rahmen eines anderen Bebauungsplanes südlich der L 118 erarbeitet. In diesem werden alle aktuellen Planvorhaben berücksichtigt. Das Gutachten wird Aussagen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen und notwendige Ausgestaltung des Knotenpunktes an der L 118 / Mittelweg treffen.

Innerhalb der Wohnbebauung wird die Erschließungsstraße von Westen kommend in das Plangebiet hineingeführt. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit verschwenkt sie im Eingangsbereich des Wohngebietes, bevor sie in Richtung Osten bis zu einem verkehrsberuhigten Bereich weitergeführt wird. Auf halber Strecke zweigt die Erschließungsstraße in Richtung Süden ab und bindet an die vorhandene Wegeparzelle der Hubertusstraße an. Diese soll im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes als Geh- und Radweg beziehungsweise für den Bedarfsfall als Notanbindung ausgebaut werden. Somit wird eine direkte Verbindung zu dem Nahversorgungszentrum und den Nahverkehrshaltestellen der Busse und der Bahn ermöglicht. Darüber hinaus sollen über diesen Abzweig gegebenenfalls weitere noch zu entwickelnde Siedlungsbereiche erschlossen werden, die südlich des Plangebietes liegen. Von der Erschließungsstraße zweigen, überwiegend in nördliche Richtung, die verkehrsberuhigten Bereiche ab. Am Ende der Erschließungsstraße zweigt der anschließende verkehrsberuhigte Bereich in Richtung Norden und in Richtung Süden ab.

Außerhalb des Wohngebietes soll die Erschließungsstraße eine Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m haben. Die Fahrbahn soll einseitig von einem Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m begleitet werden. Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein Bankettstreifen mit einer Breite von 0,50 m verlaufen. Darüber hinaus soll außerhalb des Wohngebietes ein Pflanzstreifen mit einer Baumreihe dem Straßenverlauf folgend angelegt werden. Innerhalb des Plangebietes wird die Fahrbahn auf eine Breite von 6,00 m reduziert, die beidseitig von einem Gehweg flankiert wird, der jeweils 2,50 m breit ist. In regelmäßigen Abständen werden Parkbuchten mit Baumscheiben in die Fahrbahn eingelassen. An diesen Stellen wird die Fahrbahn auf 4,00 m reduziert. Die Verengung der Fahrbahn dient der Geschwindigkeitsreduzierung.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird in einer Gesamtbreite von 7,50 m angelegt. In diesem sind öffentliche Stellplätze und Baumscheiben integriert. Die Wendeanlagen sollen so angelegt werden, dass Müllfahrzeuge wenden beziehungsweise durch einmaliges Zurücksetzen die Fahrtrichtung ändern können. Im nordöstlichen Bereich werden vier Reihenhausreihen durch einen 3,50 m breiten Wohnweg erschlossen. In der Mitte der vier Reihenhausreihen soll der verkehrsberuhigte Bereich platzartig aufgeweitet werden.

7. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Landeswassergesetz (LWG) NRW formuliert in § 51a Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da es sich um eine Bebauung in einem wiederverfüllten Bereich handelt, sind die Vorgaben des § 51a LWG NW nicht zwingend anzuwenden. Das anfallende Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser soll mittels eines Mischwasserkanals der öffentlichen Kanalisation in der Roisdorfer Straße eingeleitet werden, die ausreichend dimensioniert ist. Für das Plangebiet wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Entwässerungsplanung erstellt und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmt.

Leitungstrassen

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der wiederverfüllten Auskiesungsflächen keine Leitungstrassen vorhanden sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit einer Leitungsabfrage der Leitungsbestand für die Anschlussbereiche abgefragt. Sollten Leitungsträger betroffen sein, werden mit diesen die notwendigen Abstimmungen zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungstrasse vorgenommen. Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch das bestehende Leitungssystem in der Roisdorfer Straße gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfall Logistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) gesichert.

8. Umweltbelange

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert sowie Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs, dem nächsten Verfahrensschritt, fertiggestellt.

Die nachfolgenden umweltbezogenen Belange dienen daher der ersten allgemeinen Information sowie in Bezug auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zusätzlich dem weiteren Ausblick.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die möglichen Lärmimmissionen, die durch den Schienen- und Straßenverkehr auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, gutachterlich berücksichtigt und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen erarbeitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bereits 2009 wurde durch die Stadt Bornheim in Auftrag gegeben den Bereich zwischen den Gewerbegebieten Roisdorf und Hersel (den Abgrabungsflächen von Hersel und der ehem. Deponieflächen) artenschutzrechtlich zu untersuchen. Hierbei wurde der Untersuchungsbereich in Quadranten (Nord-, West-, Süd- und Ostquadranten) aufgeteilt. Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordquadranten. In diesem Bereich wurden großräumig u.a. Zauneidechsen, Wechselkröten, Uferschwalbe, Kibitz, Flussregenpfeifer und Rebhuhn vermutet.

2010 wurde durch das Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg-Kreises eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei wurde ausschließlich die Population der Wechselkröte und Uferschwalbe innerhalb des Abgrabungsbereiches Bornheim untersucht. Während die Wechselkröte bei dieser Untersuchung tatsächlich bestätigt wurde, wurde die Uferschwalbe in den Bereichen der Siedlungsentwicklung (Wohnbe-

bauung, Golfplatz und Sportplatz) nicht mehr angetroffen. Zur Wiederansiedlung werden als Maßnahme zwei Steilwände im Bereich des Golfplatzes vorgesehen.

Der Erhalt der Population des NRW-weit bedeutsamen Vorkommens der Wechselkröte in Bornheim wird als Schwerpunkt gesehen. In Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis wurde als Ziel vereinbart, dass pro Quadrant 200 adulte Tiere im Nord-, West- und Ostquadranten langfristig gesichert werden sollen. Es ist geplant, dass die Umsetzung dieser Maßnahme auf der Fläche des Golfplatzes erfolgen soll. Darüber hinaus stehen weitere Flächen zur Verfügung, die z.B. über Rekultivierungsaufgaben für laufende Kiesabbauflächen im Handlungsrahmen des Kreises ebenfalls zu Standorten für die Wechselkröte entwickelt werden können. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan sind weitere Flächen nordwestlich des Plangebietes zum Kiesabbau vorgesehen. Diese sind jedoch noch nicht aufgeschlossen, so dass auch hier noch Potentiale für diese Art vorhanden sind.

Bei Faunakartierungen im Jahr 2014/2015, die im Rahmen der Planung der benachbarten Golfanlage durchgeführt wurden, wurden neben den Wechselkröten auch Feldlerche, Feldschwirl, Teichrohrsänger und Schwarzlerche gesichtet. Zauneidechsen sind zwar auf den Flächen der geplanten Golfanlage auf Grund der starken Vegetation nicht zu erwarten, im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind diese jedoch nicht auszuschließen. Überdies ist man bei einer ersten Begehung der geplanten Wohnbaufläche auf Zauneidechsen gestoßen. Ob diese oder andere als die genannten planungsrelevanten Arten im Bebauungsplangebiet tatsächlich zu erwarten sind, wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft.

Außerdem werden zum vorbeugenden Schutz der Arten, die durch die städtebauliche Wohnentwicklung betroffen sind, im Vorfeld der Rodungs- und Erschließungsmaßnahmen vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchgeführt.

Pflanzen

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung generell als niedrig einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Situation ist nicht von einer Entwicklung hochwertiger Vegetation auszugehen. Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die durch die Erschließung und Bebauung erforderlichen sonstigen ökologischen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst in den 20 m breiten Grünstreifen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets realisiert werden. Die genaue Ermittlung des Eingriffes sowie die Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Ein darüber hinausgehender weiterer ökologischer Ausgleichsbedarf soll mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, diese werden ebenfalls im Umweltbericht dargestellt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer wiederverfüllten Kiesabbaufläche. Die genauen Bodenverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die Flächen im Plangebiet werden nicht landwirtschaftlich genutzt, § 1a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt. Der Eingriff durch

das geplante Wohngebiet ist nicht bedeutsam für den Boden, da der Eingriff durch die erfolgte Abgrabung bereits stattfand.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld ist zu beachten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet kann aufgrund der vorangegangenen Auskiesung davon ausgegangen werden, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind. Baudenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

9. Städtebauliche Werte

Nutzungen	Bestand	Planung
Brachland (wiederverfüllte Auskiesung)	ca. 63.000 m ²	
Feldwege, die teilweise der Erschließung dienen	ca. 700 m ²	
Straßenflächen (Mittelweg)	ca. 2.200 m ²	
artenarmes Grünland	ca. 2.000 m ²	
öffentliche Grünflächen		ca. 14.000 m ²
Wohnbauflächen inklusive Garagenhöfe		ca. 38.800 m ²
öffentliche Verkehrsflächen		ca. 15.100 m ²
davon 6,00 m breite Fahrbahn (inklusive öffentlicher Stellplätze und Baumscheiben)		ca. 5.200 m ²
davon Mischverkehrsflächen		ca. 5.700 m ²
davon Fußwege		ca. 4.200 m ²
insgesamt	ca. 67.900 m²	ca. 67.900 m²

10. Kosten

Der Stadt Bornheim entstehen bis auf die Personalkosten des internen Verwaltungsaufwandes, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendig sind, keine Kosten. Die Kosten für den Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen werden durch den Investor übernommen.