



## **Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Stand: 23.01.2018**

## 1 Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Bornheimer Ortschaft Roisdorf, Gemarkung Roisdorf (4152), Flur 023.

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb am Maarpfad
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch die Bebauung am Fuhrweg
- Im Westen durch die Bebauung an der Koblenzer Straße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der nachfolgenden Planzeichnung entnommen werden:

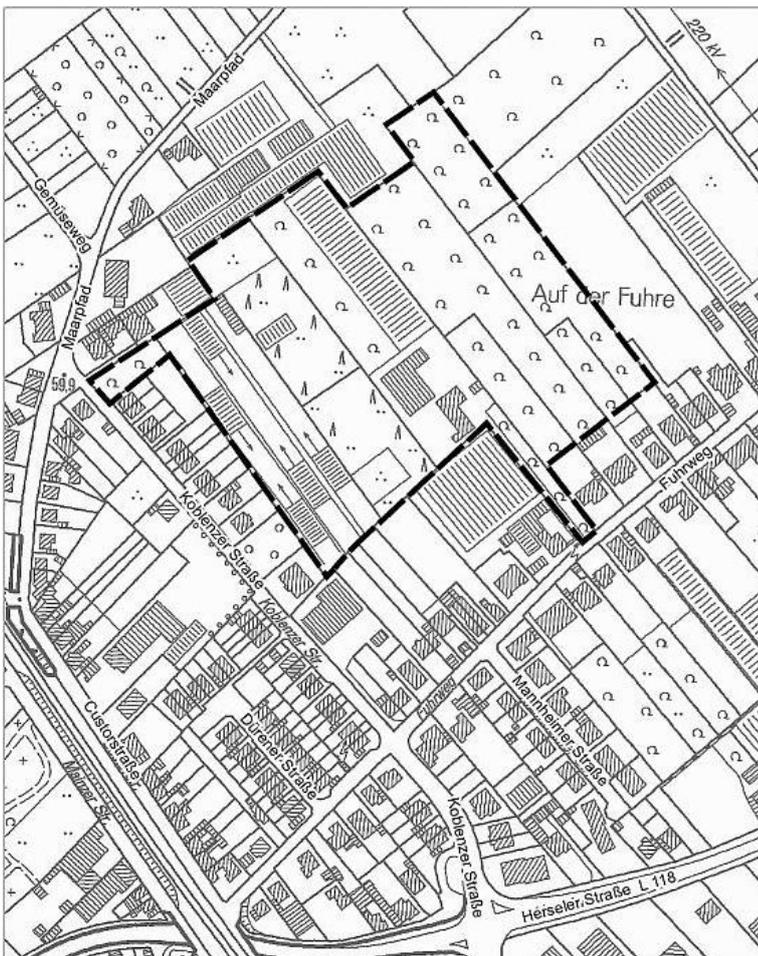


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

## 2 Planungsanlass

In der Stadt Bornheim ist ein hoher Bedarf an Ein- und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit von zwei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Die Betriebe haben sich jedoch zu einer endgültigen Betriebsaufgabe entschlossen. In Form einer Machbarkeitsstudie sind die Grundstückseigentümer zusammen mit einem Investor mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, ihre Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Anliegens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg vom 6. Februar 2004 weist die Flächen des Plangebietes als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) aus. Westlich ist jedoch Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) angrenzend. Partiiell ist im Plangebiet bereits Wohnbebauung gegeben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung stellt ein bedarfsgerechtes und auf den Standort abgestimmtes Angebot zusätzlichen Wohn- und Freiraums dar.

#### Abstandserlass des Landes NRW

Das Plangebiet wird im Osten von verschiedenen Hochspannungsfreileitungen tangiert. Nach dem Abstandserlass des Landes NRW ist zu einer 380 kV-Freileitung ein Schutzabstand von mind. 40 m einzuhalten. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein- Sieg- Kreises ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragung in der Festsetzungskarte enthalten.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Im Kapitel 4.3 der Begründung zum FNP wird erläutert, dass es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen des glasüberdachten Gemüseanbaues handelt. Demnach sollte die Darstellung von gemischten Bauflächen dazu dienen, sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe und die bestehende Wohnnutzung zu sichern, als auch eine neue Wohnbebauung zu ermöglichen. Da die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits eine Betriebsaufgabe beschlossen haben, sind die Annahmen, die zur Ausweisung der gemischten Bauflächen innerhalb des FNP geführt haben, nicht mehr aktuell.

Es ist daher notwendig den FNP von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen zu ändern. Dazu wird eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG an die Bezirksregierung Köln gestellt.

## Machbarkeitsstudie

Der Betrachtungsraum der o.g. Machbarkeitsstudie umfasste zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 23 stellt den nördlichen Teilbereich dar. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Ro 22 umfasst den südlichen Teilbereich.

In der Machbarkeitsstudie wurden insgesamt vier Varianten, die sich hauptsächlich bzgl. der Erschließung der beiden Teilbereiche unterscheiden, gegenübergestellt:

In der *Alternative 1* wird das Plangebiet des Ro 23 über die bestehende Einmündung der Koblenzer Straße in die Herseler Straße und dann weiter über die Koblenzer Straße erschlossen. Zusätzlich stellt diese Alternative eine Verkehrsanbindung in östliche Richtung über den Fuhrweg dar, welcher ebenso wie die Koblenzer Straße ausgebaut werden müsste. Im weiteren Verlauf wäre dann auch ein Ausbau des östlich an den Fuhrweg anbindenden Wirtschaftswegs als Sammelstraße bis zur Kreuzung Herseler Straße/ Raiffeisenstraße im Süden erforderlich.

Die *Alternative 2* stellt eine Erschließung des Plangebiets ausschließlich über den auszubauenden Feldwirtschaftsweg im Osten dar. Ein Ausbau der Koblenzer Straße oder des Fuhrweges ist hier nicht vorgesehen.

Eine ausschließliche Erschließung des Plangebiets über die Koblenzer Straße wird in den *Alternativen 3 und 4* dargestellt.

Die Nutzungsstruktur des Betrachtungsraums der Machbarkeitsstudie soll in allen vier Varianten aus einer abwechslungsreichen Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser) bestehen. Im südlichen Teilbereich (Ro 22) wird entlang der Herseler Straße in den *Alternativen 2 und 4* ein ca. 50 m breiter Streifen als gemischte Baufläche vorgesehen. Dort sind neben der Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen.

Der Rat der Stadt Bornheim hat diese Machbarkeitsstudie am 18.02.2016 zur Kenntnis genommen und die Aufstellung der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 auf Grundlage der Alternativen 3 und 4 beschlossen sowie die Verwaltung u.a. beauftragt, in den beiden o.g. Bebauungsplänen „auch angemessene Flächen für den geförderten Wohnungsbau“ vorzusehen. „Dabei ist ein Mix aus Miet-, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen anzustreben.“

## **4 Städtebauliche Situation**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum.

Die Topographie des Plangebietes ist weitestgehend eben und weist keine Hangneigungen auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit noch überwiegend von zwei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Beide Betriebe haben sich jedoch bereits zu einer Aufgabe und zur Bereitstellung ihrer Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung bereit erklärt. In Teilbereichen sind Gehölzstrukturen anzutreffen. Bis auf einzelne landwirtschaftlich genutzte Bauten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bestandsgebäude.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird entlang des Fuhrweges sowie der Koblenzer

Straße von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie Mehrfamilienhäuser) geprägt. Südlich des Fuhrweges befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe. Südlich der L 118 liegt das Gewerbegebiet Bornheim-Süd.

Die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Koblenzer Straße und weiter über die Herseler Straße, die noch als L 118 klassifiziert ist. Die Herseler Straße stellt die Verbindung zur Anschlussstelle der Autobahn A 555 her. Nach erfolgter Fertigstellung der L 281 ist zu erwarten, dass die L 118 weiterhin als Haupteerschließungsstraße zwischen der Ortslage Roisdorf und der A 555 bestehen bleibt, so dass auch weiterhin mit einer vergleichsweise hohen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

In ca. zehn Minuten fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Roisdorf. Dort verkehren die Regionalbahnlinien RB 48 und MRB 26 jeweils im Stundentakt. Die Haltestelle Roisdorf West der Stadtbahnlinie 18, mit der man nach Köln und nach Bonn gelangt, liegt ca. 700 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Linie 18 verkehrt montags bis freitags im 20-Minuten-Takt; am Wochenende im 30-Minuten-Takt. Weitere Buslinien, die an den o.g. Haltepunkten abfahren, tragen zur Feinverteilung der Fahrgäste im Ortsteil Roisdorf und darüber hinaus bei.

Der Neubau des REWE- Verbrauchermarktes an der Schumacherstraße in ca. sechs Minuten fußläufiger Entfernung sichert sowohl die Nahversorgung für den täglichen Bedarf als auch den mittelfristigen Bedarf. Er ist vom nordwestlich des Plangebietes gelegenen Maarpfad durch eine Unterführung unter der Gleistrasse bequem zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen in der näheren Umgebung ist vielfältig: Innerhalb von Roisdorf befinden sich vier Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der nahen Ortschaft Bornheim. Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden. Kulturelle Einrichtungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Ortschaft Bornheim.

Für die Flächen innerhalb des Plangebietes besteht kein verbindliches Planungsrecht. Das Vorhabengebiet wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich behandelt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach den gesetzlichen Vorgaben des § 35 BauGB. Für die nördlich und westlich an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung besteht ebenfalls kein verbindliches Planungsrecht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Für das Gewerbegebiet südöstlich der Herseler Straße bestehen die Bebauungspläne Ro 19.1 und Nr. 116.

## **5 Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

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 Beteiligung werden im Rahmen der weiteren Planung aufgenommen. Im Anschluss daran ist die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgesehen.

## **6 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 4,5 ha am östlichen Rand des Ortsteils Roisdorf geschaffen werden. Die Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des mittel- bis längerfristigen Wohnbedarfs an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern in Bornheim dienen. Daher ist im Vorhabengebiet eine Mischung verschiedener Bauweisen vorgesehen. Insgesamt können im Plangebiet auf Grundlage der Planung bis ca. 100 Wohneinheiten entstehen.

## **7 Städtebauliches Konzept**

### **7.1 Verkehrserschließung des Plangebietes**

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Koblenzer Straße. Der dazu erforderliche Ausbau der Koblenzer Straße wird im Bebauungsplan Ro 25 planungsrechtlich gesichert.

Laut einer Verkehrsaufkommensabschätzung der Stadt Bornheim unter Berücksichtigung des örtlichen Modal-Split ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 445 Fahrten pro Tag auszugehen. Zu Spitzenzeiten ist hier auf Grundlage der beabsichtigten Bebauung (vgl. Kapitel 7.2) eine zusätzliche Generierung von 67 Fahrten pro Stunde anzunehmen. Diese werden sich auf die äußere Erschließung Koblenzer Straße auswirken.

Die geplanten Querschnitte orientieren sich generell an der „Leitlinie Straßenplanung“ der Stadt Bornheim (Stand 30.03.2017).

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes knüpft auf Höhe des Flurstücks 173 an die Koblenzer Straße an und verläuft zunächst in östlicher Richtung. Nach ca. 230 m knickt sie dann nach Süden hin ab und verläuft parallel zur östlichen Plangebietsgrenze. Die Wohnstraße ist mit beidseitigen Gehweg und einem Ausbauquerschnitt von 9,05 m (Fahrbahnbreite von 5,05 m, Gehwege mit jeweils 2,00 m) geplant und endet in einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge. Von der HAUPTERSCHLIEßUNG zweigt zur Erschließung der südwestlichen Grundstücke eine stichförmige Wohnstraße mit einem Ausbauquerschnitt von 7,00 m und 2,00 m breitem Parkstreifen ab. Diese Wohnstraße kann aufgrund der geringeren Verkehrsmenge im Mischungsprinzip geplant werden und endet ebenfalls in einem Wendehammer, der eine Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet. Von der HAUPTERSCHLIEßUNG und der Stichstraße erstrecken sich untergeordnete, stichförmige Wohnwege mit einem Ausbauquerschnitt von 4,50 m, die lediglich der Erschließung von max. fünf Wohneinheiten dienen. Zur Verkehrsberuhigung sind entlang der HAUPTERSCHLIEßUNG und der Stichstraße Ausbuchtungen, Baumpflanzungen sowie Parkplätze vorgesehen.

Das Plangebiet ist über einen 4,50 m breiten Fuß- und Radweg an den Fuhrweg angebunden und durchquert das Plangebiet in nordwestlicher Richtung. Diese Wegeverbindung sorgt abseits der Verkehrsräume für den MIV für angenehme Voraussetzungen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer auch im Sinne der landschaftsgebundenen Naherholung. Der Fuß- und Radweg kann auch als „Notweg“ von (Rettungs-)Fahrzeugen zum Fuhrweg genutzt werden, falls die Zufahrtsstraße blockiert sein sollte.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für den ruhenden Verkehr (Besucherplätze) sollen in kleinen Parkbuchten und im Straßenraum errichtet werden. Die geplanten Stellplätze

ze im Straßenraum dienen einer zusätzlichen Verkehrsberuhigung. Die Anzahl der insgesamt 43 geplanten öffentlichen Parkplätze entspricht einem Verhältnis von ca. 0,43 Parkplätzen je Wohneinheit.

Zusätzlich sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachgewiesen. Die privaten Stellplätze für die Wohneinheiten der geplanten Mehrfamilienhäuser sind in Tiefgaragen vorgesehen.

## **7.2 Bebauung**

Die Struktur des neuen Wohnquartiers wird aus einer abwechslungsreichen Mischung unterschiedlicher Bauformen gebildet. Westlich des stichförmigen Wohnweges sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geplant, um sich der Bestandsbebauung entlang der Koblenzer Straße anzupassen. Zum Ortsrand hin sind weitere freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Damit wird einem verträglichen Übergang zum Landschaftsraum entsprochen. Zum Inneren des Plangebietes hin ist eine dichtere Bebauung in Form von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Doppel- und Reihenhäuser sind entlang kleiner in Ost-West-Richtung orientierter Wohnwege geplant, um eine günstige Südausrichtung der privaten Freiflächen zu ermöglichen. Die Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um eine großzügige öffentliche Grünfläche und erzeugen so eine städtebauliche Betonung dieses zentralen Elements.

Die gesamte Bebauung soll ein Maß von zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach nicht übersteigen.

Insgesamt können im Plangebiet auf Grundlage der Planung ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Diese verteilen sich auf

- 16 bis 25 freistehende Einfamilienhäuser,
- 22 bis 41 Doppelhaushälften,
- 8 Reihenhäusern sowie
- ca. 45 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Die Grundstücksgrößen variieren je nach geplanter städtebaulicher Typologie. So sind für freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgrößen von ca. 490 – 630 m<sup>2</sup> vorgesehen. Grundstücke für Doppelhäuser sind mit einer Grundstücksgröße von ca. 290 – 390 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte geplant. Für Reihenhäuser ist für Eckhäuser eine Grundstücksgröße von 240 – 330 m<sup>2</sup> und für Mittelhäuser von ca. 220 m<sup>2</sup> geplant.

## **7.3 Grünstruktur und Freiraum**

Ein zentrales Element der Grünordnung im Plangebiet ist eine ca. 2.400 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche, die parkartig gestaltet werden kann. Aufgrund der Größe des neuen Wohnquartiers und fehlender Angebote in fußläufiger Entfernung sind in dieser Grünanlage die Errichtung eines Kinderspielplatzes sowie ggf. weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorgesehen. Die zentrale Grünfläche ist über den Fuß- und Radweg, der von Bäumen begleitet wird, auch an den Fahrweg angebunden, so dass das Angebot auch über das eigentliche Plangebiet hinaus ausstrahlt.

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

Das Schmutzwasser soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Netzes muss untersucht werden.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Daher sollen im weiteren Verfahren Versickerungsversuche auf dem Gelände stattfinden, die der Frage nachgehen, ob insbesondere unbelastetes Dachwasser ortsnah versickert werden kann. Generell ist aus Bauvorhaben in der näheren Umgebung bekannt, dass der Boden sehr versickerungsfähig und somit eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser wahrscheinlich ist.

Des Weiteren werden auch Überflutungsbetrachtungen für das Plangebiet erforderlich. Dabei wird zum einen von einem 5- und 20-jährlichen Starkregenereignis ausgegangen. Zum anderen werden auch Untersuchungen angestellt, welche Auswirkungen ein 100-jährliches Ereignis haben könnte.

Die o.g. Bestandteile der Entwässerungsplanung werden im weiteren Planverfahren bearbeitet und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmt.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien der technischen Infrastruktur wird innerhalb des Planverfahrens bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

## **7.5 Verkehrserschließung weiterer Potenzialflächen**

In der Umgebung des Plangebietes bestehen noch weitere Wohnbaulandpotenziale im FNP, die mittel- bis langfristig erschlossen werden könnten. Dabei handelt es sich um Flächen nördlich des Plangebietes bis zum Maarpfad, die derzeit von einem landwirtschaftlichen Betrieb eingenommen werden. Zwischen Plangebiet und Fuhrweg existieren ebenfalls weitere Potenzialflächen, wo von Seiten der Grundstückseigentümer derzeit keine Mitwirkungsbereitschaft an einer Baulandentwicklung besteht.

Der Bebauungsplan Ro23 hält jedoch bereits Erschließungsflächen offen, die dann bereitgestellt werden können, wenn sich die dortigen Eigentümer zu einer baulichen Entwicklung bereit erklären. Die nachfolgende Darstellung zeigt das Prinzip dieser längerfristigen Entwicklungsmöglichkeit auf:



Abb. 2: Erschließung für weitere Flächenpotenziale

Blau sind die Flächenpotenziale dargestellt. Die roten Pfeile zeigen die möglichen Anbindungspunkte der Potentialflächen an eine spätere, übergeordnete Erschließung in Richtung Osten.

## 8 Natur und Landschaft

Die geplanten Bauflächen sowie die Flächen für die neu zu schaffenden Erschließungsanlagen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Im weiteren Verfahren wird der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bewertet.

Soweit möglich ist eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes (siehe Kapitel 7.3) vorgesehen. Der überwiegende Teil des notwendigen Ausgleichs wird jedoch auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen.

## 9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
Wohnbaufläche	33.700	74 %
Verkehrsfläche	6.600	15 %
Öffentliche Grünfläche	5.100	11 %
<b>Summe</b>	<b>45.400</b>	<b>100 %</b>

## 10 Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr.7 sowie 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in einem vollständigen Umweltbericht beschreiben und bewertet. Mit der Erstellung wurde das Büro RMP beauftragt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden hierbei berücksichtigt. Zudem wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erstellt.

### 10.1 Beschreibung und Bewertung der Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der zu erwartenden Auswirkungen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Biotoptypen und Lebensräume und biologische Vielfalt

Das Plangebiet zwischen Koblenzer Straße und Fuhrweg befindet sich östlich des Stadtteils Bornheim-Roisdorf, nördlich von Bonn. Das Gelände ist über die L 118 Herseler Straße (Anbindung an die A 555 / Anschlussstelle 'Bornheim') und die Koblenzer Straße angebunden.

Für das Stadtgebiet liegt der Landschaftsplanes Nr. 2 'Bornheim' des Rhein-Sieg-Kreises vor. Es liegen keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope) im Plangebiet vor. Auswirkungen auf Schutzgebiete in der weiteren Umgebung werden ausgeschlossen. Das durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte ebene Gelände weist einen hohen Anteil an Sonderkulturflächen mit Gewächshäusern auf. Das Gelände ist kleinteilig parzelliert und weist sowohl intensiv genutzte Sonderkulturen (z.B. Apfelplantage, Schnittblumen), als auch Garten- und Ruderalflächen auf.

An der Koblenzer Straße und am Fuhrweg entstanden in den letzten Jahren sukzessive Ein- und Mehrfamilienhäuser. Östlich des Geländes schließen sich ackerbaulich genutzte Parzellen und die rekultivierte Deponie Hersel an.

Insgesamt betrachtet werden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der bereits vorhandenen Wohnbebauung keine natürlichen Biotoptypen und Lebensräume in Anspruch genommen. Die biologische Vielfalt ist gering.

## Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt (RMP, Stand 20.08.2015). In dem Gutachten wurde geprüft, ob die geplante Bebauung zu unbeabsichtigten Verletzungen des Artenschutzrechtes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann.

Im Plangebiet sind augenscheinlich keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere vorhanden. Die Gewächshäuser sind als Versteck für Fledermäuse nicht geeignet. Die wenigen Bäume weisen keine Spalten oder Höhlen auf, die von Fledermäusen genutzt werden können.

Zudem sind hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten. Durch die Bebauung der Freiflächen gehen möglicherweise Lebensräume des in der Niederrheinischen Bucht mittlerweile stark gefährdeten Bluthänflings verloren. In der näheren Umgebung sollten Ausweichreviere durch entsprechende Maßnahmen gestärkt werden.

Ein Vorkommen der streng geschützten Wechselkröte im Gebiet ist möglich, da das Gebiet zum Einzugsbereich des großflächigen Vorkommens der Kiesgewässer zwischen Bornheim und Hersel zählt. Die im Plangebiet vorwiegend landwirtschaftlichen Flächen sind für Wechselkröten jedoch eher ungeeignet. Es liegen offensichtlich keine entsprechend geeigneten Laichgewässer (Fortpflanzungsstätte) vor.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) führt. Die Baufeldfreimachung sollte grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, um die Tötung oder Verletzung von Jungvögeln zu vermeiden. Für den Bluthänfling sind entsprechende Ausweichhabitats anzulegen. Die Biotopverbundfunktion für die streng geschützte Wechselkröte muss durch entsprechende Maßnahmen aufrechterhalten werden.

## **Schutzgut Boden**

Das Gelände weist typische ertragreiche Böden der Köln-Bonner Niederterrasse auf. Die Rheinebene ist gleichmäßig mit Hochflutlehm des Rheins bedeckt. Im Plangebiet liegen stark sandige Lehm Böden (Parabraunerden und Braunerden) aus den Hochflutablagerungen (über den pleistozänen Kiesablagerungen) vor.

Grundsätzlich besteht in Folge des hohen Anteils an Gewächshäusern ein bereits hoher Anteil an überbauten Bodenflächen ohne natürliche Bodenentwicklung.

Durch die Neubebauung bisher unversiegelter Flächen gehen fruchtbare Böden verloren, natürliche Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Überprüfung des Plangebietes bezüglich Kampfmittel steht noch aus. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Überprüfung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird zudem eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Für den Verlust der fruchtbaren Böden und deren natürliche Funktionen für den Naturhaushalt sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Flächenentsiegelungen bzw. Extensivierungen erforderlich.

## **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet 'Urfeld' mit der festgesetzten Schutzzone IIIb. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 15 m.

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung. Soweit möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen (Dächer, Terrassen) einer ortsnahen Versickerung auf den Grundstücken zuzuführen. Nähere Angaben ergeben sich aus dem noch zu erstellenden Bodengutachten. Das Einleiten von gering verschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund innerhalb der Wasserschutzzone stellt keine genehmigungspflichtige Maßnahme dar. Eine Versickerung über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone mit Überlauf in eine Rigole und mit einem Sohlabstand von mindestens 2 m zum höchsten Grundwasserstand ist möglich. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll in das Kanalsystem der Stadt Bornheim eingeleitet werden.

Insgesamt betrachtet sind unter Beachtung von Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bebauungsplangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Luft / Klima**

Die nördlich und östlich angrenzenden, großen landwirtschaftlichen Flächen übernehmen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Art der Bebauung kommt es voraussichtlich nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse für die westlich gelegene Ortslage von Roisdorf, da die Winde vorherrschend aus südwestlicher Richtung kommen.

Durch Gehölz- und Baumpflanzungen und somit Beschattung der versiegelten Flächen können die negativen Auswirkungen gemindert werden. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation wird als geringfügig eingestuft.

Insgesamt betrachtet werden unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima erwartet.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Übergang von der Wohnbebauung von Bornheim-Roisdorf in die freie Landschaft. Das Gelände stellt einen typischen Ausschnitt aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Vorgebirges und der Rheinebene zwischen den Stadtzentren von Bonn und Köln dar. Diese Nutzung ist seit Jahrhunderten durch den Anbau von Sonderkulturen, wie z.B. Gemüse, Beerenobst und Schnittblumen geprägt. Auffällig ist der hohe Anteil an Gewächshäusern aus Glas und Folie. Von dieser alten Kulturlandschaft ist ein freier Blick auf den Höhenzug Ville möglich. An der Koblenzer Straße und am Fuhrweg existiert bereits eine Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Das durch landwirtschaftliche Kulturen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend ändern. Die Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnnutzungen mit zweigeschossigen Gebäuden führt jedoch zu keinen weitreichenden Sichtverschattungen der landschaftsbildprägenden Silhouette des Höhenzugs der Ville.

In Folge der geplanten Bebauung des Geländes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Randbereiche des Plangebietes sind durch entsprechende Maßnahmen einzugrünen.

## **Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet liegt an der östlichen Ortsrandlage von Bornheim-Roisdorf. Eine Wohnbaunutzung besteht bereits entlang der Koblenzer Straße und Fuhrweg. Zudem befindet sich eine Hofanlage im Außenbereich.

### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinweise auf Tätigkeiten, die einer Ausweisung als Wohnbaugebiet entgegenstehen liegen nicht vor. Beeinträchtigungen durch die ehemalige Deponie im Osten an der L 118 Herseler Straße sind nicht zu befürchten, da diese bereits vollständig abgedeckt und gesichert wurde.

### Wohnumfeld

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an den angrenzenden Baustrukturen an der Koblenzer Straße und am Fuhrweg. Zum Wohnwert tragen die aufgelockerte Bebauung mit Wohngärten sowie Grünflächen bei. Auch die gute Anbindung an das vorhandene Straßennetz der Stadt Bornheim kann als positiver Aspekt herangezogen werden. Um das Wohnumfeld zu verbessern, ist die Errichtung einer zentralen öffentlichen Grünfläche inmitten des Plangebietes geplant.

### Verkehrssituation

Das Plangebiet wird von der Koblenzer Straße im Westen sowie fußläufig vom Fuhrweg über eine für den Kfz-Verkehr einseitig angebundene ringförmige Wohnstraße erschlossen. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als 100 m zu den frequentierten Schienen- und Straßenverkehren. Westlich der Koblenzer Straße verläuft die linksrheinische Bahnverbindung zwischen Bonn und Köln mit einem hohen Aufkommen an Güter- und Personenverkehr. Südlich des Geländes verläuft die L 118 (Herseler Weg) mit entsprechendem Autoverkehr.

Das Plangebiet liegt nördlich eines bestehenden Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr. In Folge der geplanten Bebauung ergeben sich bis auf die Verkehre der Anwohner und Besucher keine zusätzlichen Verkehre. Ein gesondertes Verkehrsgutachten wird noch erstellt.

### Erholungsnutzung

Konkrete Angebote zur öffentlichen Naherholung, wie Wanderwege oder Sehenswürdigkeiten im Plangebiet liegen nicht vor. Südlich des Plangebietes befinden sich Strukturen des Landschaftsprojektes 'Grünes C' im Rahmen der 'Regionale 2010' im Ballungsraum Köln-Bonn. Dieses Projekt dient dem Schutz der landschaftstypischen Freiräume und ist mit Informationstafeln und Aussichtspunkten ausgestattet.

Die Wirtschaftswege im Plangebiet werden regelmäßig zur Feierabenderholung von den Anwohnern für kurze Spaziergänge begangen. Des Weiteren werden kleine Parzellen als Grabeland zur Selbstversorgung mit Gemüse und Beerenobst genutzt.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Wohngebietes neue Angebote zur Erholungsnutzung (Spiel- und Bolzplatz mit umgebenden Freiflächen) entstehen. Die Möglichkeiten der Nutzung der Strukturen des Landschaftsprojektes 'Grünes C' bleiben bestehen. Die Erholungsnutzung im Sinne der Feierabenderholung durch Spaziergänge der Anwohner wird sich in Richtung Norden und Osten verlagern.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf das gesunde Wohnumfeld, sind trotz des zu erwartenden maßvoll erhöhten Verkehrsaufkommens durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Die entsprechenden Abfragen und Untersuchungen werden noch durchgeführt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach dem jetzigen Stand nicht zu erwarten.

### **Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Plangebiet fallen derzeit nur geringe Mengen an Abfällen und Abwässern an. Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet. Das Plangebiet wird an die Kanalisation der Stadt Bornheim angeschlossen.

Unter diesen Voraussetzungen ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern möglich.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Angaben zur Energieversorgung des geplanten Wohngebietes sind noch nicht bekannt. Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie in Form von umweltschonenden Solaranlagen ist anzustreben.

### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

## **10.2 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltbelange**

Die Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens Ro 23 östlich der Ortslage von Bornheim-Roisdorf führt zu einem Verlust eines durch landwirtschaftliche Sonderkulturen geprägten Landschaftsraums der Köln-Bonner-Rheinebene. An der Koblenzer Straße und dem Fuhrweg existiert bereits eine bestehende Wohnbebauung.

Das Gelände liegt größtenteils im Außenbereich und ist Teil des Landschaftsplans Nr. 2 'Bornheim' des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegen keine Schutzgebietsausweisungen (Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete) sowie geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope) vor.

Wertvolle Biotoptypen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten überplant. Möglicherweise gehen Bruthabitate des regional gefährdeten Bluthänflings verloren. In der näheren Umgebung sollten daher Ausweichreviere geplant werden, die das Vorkommen in der Umgebung stärken soll.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich durch die Versiegelung und Umlagerung natürlich fruchtbarer Böden und ihrer entsprechenden Funktionen, insbe-

sondere in Hinblick auf die Grundwasserspende. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes sind einzuplanen.

In Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine siedlungsrelevanten Frisch- oder Kaltluftbahnen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind ausgeschlossen.

In Folge der geplanten Bebauung des Geländes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Randbereiche des Plangebietes sind durch entsprechende Maßnahmen einzugrünen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf das gesunde Wohnumfeld, sind trotz des zu erwartenden maßvoll erhöhten Verkehrsaufkommens durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen.