

# **Bebauungsplan Ro 24**

## **in der Ortschaft Roisdorf**

---

### **Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

---

Innerhalb des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan ist seitens der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen eingegangen.

Innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

#### **1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

##### **1.1 Schreiben vom 26.07.2018**

###### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

###### **Zu Punkt 1 und 2:**

###### **Verkehrslärm**

###### **Stellungnahme des Gutachters:**

Die Gesamtlärmsituation wurde im schalltechnischen Gutachten unter Kapitel 3.2.4 „Vorbelastung durch vorhandene gewerblich / industriell genutzte Flächen“ detailliert beurteilt. Beim Bebauungsplan Ro 24 handelt es sich um einen Angebotsplan, der keine Festsetzungen zu konkreten Vorhaben trifft. Alle Immissionsfragen zum Thema Lärm werden im späteren konkreten Genehmigungsverfahren nach TA Lärm beurteilt. Das gilt auch für eventuell auftretende tieffrequente Geräuschimmissionen.

Die Verkehrsgeräuschimmissionen auf öffentlichen Straßen sind strikt getrennt vom Betriebslärm zu ermitteln und zu beurteilen. Die ist unter Kapitel 4.2 „Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation“ erfolgt. Speziell das Gebäude Raiffeisenstraße 22 liegt weit unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle (sogenannte zumutbare Belastung) von 70 dB (A) am Tage oder 60 dB (A) in der Nacht.

###### **Feinstaubbelastung**

Für die Beurteilung der Belastung mit Feinstaub sind die Grenzwerte der 22. BImSchV bzw. die Immissionswerte der TA Luft maßgebend. Das Plangebiet liegt in einem offenen Bereich ohne enge geschlossene Straßenrandbebauung, so dass ein Austauschen von Abgasen und Feinstaub nicht zu befürchten ist. Die Grenzwerte der TA Luft werden in engen, meist innerstädtischen Lagen erreicht oder überschritten, bei denen die freie Luftbewegung stark eingeschränkt ist. Die Verhältnisse des Plangebietes mit den angrenzenden nicht bebauten Straßen und der ungehinderten Luftbewegung lassen einen Anstieg der Luftbelastung auf Werte im Bereich der Grenzwerte ausschließen. Eine gesonderte Begutachtung wird als nicht verhältnismäßig angesehen und ist nicht erforderlich.

###### **Zu Punkt 3:**

###### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist anthropogen vorgeprägt. Der Übergang in die offene Landschaft ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der benachbarten

gewerblichen Nutzung sehr inhomogen. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Natürliche oder naturnahe Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes bestimmen die im Nahbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Westen und Norden sowie der Gärtnereibetrieb im Osten das Landschaftsbild. Zudem wird das Landschaftsbild von weiteren Gewerbebetrieben im Osten beeinflusst. Im Norden bestimmen Hochspannungsfreileitungen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen das Landschaftsbild. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stellen bereits heute keinen naturnahen Erholungsraum mehr dar. Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ohne Anlage von weiteren öffentlichen Durchwegungsmöglichkeiten bieten die Flächen des Plangebietes eine eher begrenzte Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit. Das Landschaftsbild besitzt bereits heute keinen ländlichen Charakter mehr, so kann dieser auch nicht beeinflusst werden.

### **Verstärkter Abfluss anfallender Wasser durch die zusätzliche Bodenversiegelung**

Im Plangebiet wurde das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 für Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 zugelassen. Auf eine Überschreitung des zulässigen Maßes gemäß Absatz 2 wurde verzichtet. Demnach bleiben 20 % der Fläche als abflusswirksame und unbefestigte Flächen zur Überflutungsvorsorge erhalten.

Die Festsetzung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes mit dichter Bebauung und einer guten Infrastruktur, insbesondere durch die bereits vorhandene verkehrlich übergeordnete Anbindung, städtebaulich geboten und gewünscht wird, um die dringend benötigten Gewerbegebietsflächen zu schaffen und insgesamt sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist entwässerungstechnisch erschlossen, damit ist grundsätzlich der Anschluss an die öffentliche Entwässerung möglich. Welche Anforderungen im Rahmen der Anschlussgenehmigung gestellt werden, betrifft zunächst nicht den Bebauungsplan. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Grundstückszuschnitte sind noch nicht bekannt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Grundstück der entwässerungstechnische Nachweis zu erbringen. In diesem wird das Abfließen von Wasser auch bei Starkregenfällen sichergestellt.

Die vorherrschende Windrichtung in Bornheim ist West bis Südwest. Aufgrund dessen und aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb von Stellplatzanlagen; PG1 (Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Hecken; PG 2 (Pflanzung einer Hecke), die einer Überhitzung des Plangebietes entgegenwirken, wird nicht von einer wesentlichen Einschränkung durch Hitze ausgegangen.

### **Artenschutz**

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung (Stufe I) durch das Kölner Büro für Faunistik durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung allenfalls mit Brutvorkommen weniger nicht planungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen ist. Sollten durch die Planungen einzelne Vogelarten der Äcker und Ackerbrachen Lebensraum verlieren, sind ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden. Die Durchführung der Planungen führt lediglich zu räumlich begrenzten Störwirkungen.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können für die 12 potentiellen Gastvogelarten Feldschwirl, Feldsperling, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzkelchen, Sperber, Turmfalke, Turteltaube und Uferschnalbe ausgeschlossen werden, da keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate dieser Vogelarten im Plangebiet vorhanden sind.

Für die Zwergfledermaus und sonstige im Betrachtungsraum eventuell auftretende Fledermausarten ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen auszugehen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe in potenzielle Quartiersbereiche und es werden keine erheblichen Störwirkungen ausgelöst. Nahrungshabitate für diese Tierarten werden nur untergeordnet in Anspruch genommen.

Mit der Planung wird der vorhandene Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter eingeschränkt. Im Plangebiet erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von 0,07 ha. Es werden im Rahmen der Planaufstellung ca. 1,45 ha gewerblich nutzbare Flächen ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 verbleiben 20 % der Gewerbefläche (ca. 0,29 ha) als Grünflächen. Die Flächen werden anteilig als flächenhafte Pflanzgebotsflächen festgesetzt.

Aufgrund des grundsätzlichen Verbotes eingriffsbedingter Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich. Die Baufeldfreimachung muss im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Fortpflanzungsperiode aller vorkommenden Tier- und Pflanzenarten oder unter gutachterlicher Begleitung erfolgen. Dadurch kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG für potentiell vorkommende und allgemein häufige europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben somit bei Betrachtung der beschriebenen Maßnahmen zulässig.

Als Minimierungsmaßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel sollten hinsichtlich von möglichem Vogelschlag Fassadenoberflächen keine stark reflektierenden Flächen aufweisen.

#### **„Grünes C“**

Das Grüne Band des Grünen C als Freiraumkonzept wird im Bebauungsplan durch das Pflanzgebot PG 1 umgesetzt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme zum Verkehrslärm wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Feinstaubbelastung wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme zum Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zum verstärkten Abfluss der anfallenden Wasser durch die zusätzliche Bodenversiegelung wird nicht gefolgt.

Der Anregung zum Artenschutz wird nicht gefolgt.

Der Anregung zur Umsetzung des „Grünen C“ wurde bereits gefolgt.

## 1.2 Schreiben vom 26.07.2018 Lärm- und Verkehrsaufkommen

### Stellungnahme des Gutachters:

*Zu Seite 1, 3. Absatz*

Wie vorstehend unter 1. bereits ausgeführt, wurde die spätere Gesamtlärmsituation im schalltechnischen Gutachten unter Kapitel 3.2.4. „Vorbelastung durch vorhandene gewerblich / industriell genutzte Flächen“ detailliert beurteilt. Die Planwerte  $L_{p1}$  für den Bebauungsplan Ro 24 wurden am Gebäude Rosental 100 (IO 2) u.a. wegen der Vorbelastung aus dem Bebauungsplan Ro 20 um 10 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte ausgelegt, womit durch die Geräuschquellen des Bebauungsplanes Ro 24 kein relevanter Beitrag zur Gesamtgeräuschsituation hinzukommt. Eine legale und bestimmungsgemäße Nutzung der Bestandsanlagen ist dabei vorausgesetzt.

Was mit „neu hinzukommenden tieffrequenten Schalls durch RO 24“ gemeint ist, bleibt unklar. Mögliche tieffrequente Geräuschimmissionen sind im Genehmigungsverfahren oder bei Überwachungsmessungen (nicht im Bauleitplanverfahren für Angebotsbebauungspläne) nach TA Lärm sowie DIN 45680 zu beurteilen.

*Zu Seite 2, 1 Spiegelstrich Punkt 1*

Dies ist erfolgt (vgl. Kapitel 3.2.4 „Vorbelastung durch vorhandene gewerblich / industriell genutzte Flächen“). Durch die Reduzierung der Planwerte  $L_{p1}$  für den Bebauungsplan Ro 24 um 10 dB unterhalb der Immissionswerte am Gebäude Rosental 100 (IO 2) wurde die Vorbelastung maximal berücksichtigt.

*Zu Seite 2, 1. Spiegelstrich Punkt 2*

Wohngebäude im Außenbereich werden nach allgemeiner Genehmigungspraxis vom Schutzanspruch her wie Mischgebiete (MI) behandelt.

*Zu Seite 2, 1. Spiegelstrich Punkt 3*

Das Gebäude Rosental 100 (IO2) hat kein Zusatzkontingent im Bebauungsplan Ro 24.

*Zu Seite 2, 1. Spiegelstrich Punkt 4*

Siehe vorstehende Ausführungen zu tieffrequenten Schallimmissionen.

*Zu Seite 2, 2. Und 3. Spiegelstrich*

Solche Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand einer schalltechnischen Auslegung im konkreten Genehmigungsverfahren, wenn der Nachweis einer Einhaltung der Emissionskontingente geführt werden muss.

### Stellungnahme Stadt Bornheim:

Eine Überprüfung des Schallschutzgutachtens ist erfolgt. Es sind keine Änderungen erforderlich.

Das zugrundeliegende Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2011 diene seinerzeit lediglich dazu, nachzuweisen, dass die zukünftig entstehenden Verkehre im Gewerbepark aufgenommen werden können. Das Gutachten aus dem Jahre 2011 ist, wie bereits in der Begründung hingewiesen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren Ro 24. Aufgrund der eher untergeordneten Fläche des Bebauungsplangebietes Ro 24 zum Gebiet des gesamten Gewerbeparkes kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan Ro 24 keine wesentlichen zusätzlichen Verkehre ausgelöst werden.

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Rosental und der Raiffeisenstraße an. Für die das Plangebiet erschließenden Straßen sind keine Umbaumaßnahmen erforderlich. Es erfolgen keine Änderungen im Straßenraum. Die Straße Ro-

sentale ist ausgebaut. Die Raiffeisenstraße zwischen L 118 und Rosental ist zurzeit im Ausbau. Aufgrund dessen ist eine Beurteilung gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung nicht erforderlich

Auf der L 118 ist durch den zu erwartenden Zusatzverkehr des Plangebietes wegen der bestehenden Verkehrsvorbelastungen keine merkbare Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten.

Durch die geplante Nutzung mit den dazugehörigen Betriebsgeräuschen sowie den Fahrgeräuschen der Quell- und Zielverkehre sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Während des Betriebs sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten.

### **Feinstaubbelastung / Beibehaltung des ländlichen Charakters / Verstärkter Abfluss anfallender Wasser durch die zusätzliche Bodenversiegelung / Einschränkung der Belüftung des Gebietes bei Hitze**

#### **Feinstaubbelastung**

Für die Beurteilung der Belastung mit Feinstaub sind die Grenzwerte der 22. BImSchV bzw. die Immissionswerte der TA Luft maßgebend. Das Plangebiet liegt in einem offenen Bereich ohne enge geschlossene Straßenrandbebauung, so dass ein Austauschen von Abgasen und Feinstaub nicht zu befürchten ist. Die Grenzwerte der TA Luft werden in engen, meist innerstädtischen Lagen erreicht oder überschritten, bei denen die freie Luftbewegung stark eingeschränkt ist. Die Verhältnisse des Plangebietes mit den angrenzenden nicht bebauten Straßen und der ungehinderten Luftbewegung lassen einen Anstieg der Luftbelastung auf Werte im Bereich der Grenzwerte ausschließen. Eine gesonderte Begutachtung wird als nicht verhältnismäßig angesehen und ist nicht erforderlich.

#### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist anthropogen vorgeprägt. Der Übergang in die offene Landschaft ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzung sehr inhomogen. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Natürliche oder naturnahe Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes bestimmen die im Nahbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Westen und Norden sowie der Gärtnereibetrieb im Osten das Landschaftsbild. Zudem wird das Landschaftsbild von weiteren Gewerbebetrieben im Osten beeinflusst. Im Norden bestimmen Hochspannungsfreileitungen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen das Landschaftsbild. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stellen bereits heute keinen naturnahen Erholungsraum mehr dar. Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ohne Anlage von weiteren öffentlichen Durchwegungsmöglichkeiten bieten die Flächen des Plangebietes eine eher begrenzte Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit.

Das Landschaftsbild besitzt bereits heute keinen ländlichen Charakter mehr, so kann dieser auch nicht beeinflusst werden.

#### **Verstärkter Abfluss anfallender Wasser durch die zusätzliche Bodenversiegelung**

Im Plangebiet wurde das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 für Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 zugelassen. Auf eine Überschreitung des zulässigen Maßes gemäß Absatz 2 wurde verzichtet. Demnach bleiben 20 % der Fläche als abflusswirksame und unbefestigte Flächen zur Überflutungsvorsorge erhalten.

Die Festsetzung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes mit dichter Bebauung und einer guten Infrastruktur, insbesondere durch die bereits vorhandene verkehrlich übergeordnete Anbindung, städtebaulich geboten und ge-

wünscht wird, um die dringend benötigten Gewerbegebietsflächen zu schaffen und insgesamt sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist entwässerungstechnisch erschlossen, damit ist grundsätzlich der Anschluss an die öffentliche Entwässerung möglich. Welche Anforderungen im Rahmen der Anschlussgenehmigung gestellt werden, betrifft zunächst nicht den Bebauungsplan. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Grundstückszuschnitte sind noch nicht bekannt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Grundstück der entwässerungstechnische Nachweis zu erbringen. In diesem wird das Abfließen von Wasser auch bei Starkregenfällen sichergestellt.

Die vorherrschende Windrichtung in Bornheim ist West bis Südwest. Aufgrund dessen und aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb von Stellplatzanlagen; PG1 (Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Hecken; PG 2 (Pflanzung einer Hecke), die einer Überhitzung des Plangebietes entgegenwirken, wird nicht von einer wesentlichen Einschränkung durch Hitze ausgegangen.

#### **Vorschrift geeigneter baulicher Maßnahmen zum Lärm- und Sichtschutz für die umgebende Bebauung**

Da es sich hier um einen Angebotsplan handelt und die zukünftige Bebauung derzeit nicht feststeht, können geeignete bauliche Maßnahmen im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Vorschriften geeigneter Maßnahmen zum Lärmschutz ergeben sich aus der Prüfung des eingereichten Nachweises des einzelnen Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren. Maßnahmen zum Sichtschutz der benachbarten Bebauung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel müssen eingehalten werden.

#### **Monitoring zur zukünftigen Einhaltung der Lärmkontingente in der späteren Betriebsphase**

Nachteilige erhebliche Auswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Bornheim derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Bornheim ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadt gewährleistet. Sollten unerwartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt. Zuständig dafür ist die Immissionsschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

#### **Prüfung und Einschränkung der aktuell festgesetzten Ausmaße (Fläche und Höhe) der zulässigen Bebauung sowie Höhenfestsetzung von Einzelbäumen und Hecken**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Fläche und Höhe wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits hinsichtlich des Gesamtbildes geprüft. Das Erscheinungsbild entspricht dem eines Gewerbegebietes, wie es auch Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme hinsichtlich des Verkehrslärmes wird nicht gefolgt.

Der Anregung zur Feinstaubbelastung wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahme zum Landschaftsbild wird nicht gefolgt.

Die Anregung zum verstärkten Abfluss anfallender Wasser durch die zusätzliche Bodenversiegelung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung hinsichtlich der Einschränkung der Belüftung des Gebietes bei Hitze wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme zu Vorschrift geeigneter baulicher Maßnahmen zum Lärm- und Sichtschutz für die umgebende Bebauung wird nicht gefolgt.

Der Anregung zum Monitoring wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregungen zur Prüfung und Einschränkung der aktuell festgesetzten Ausmaße (Fläche und Höhe) der zulässigen Bebauung sowie Höhenfestsetzung von Einzelbäumen und Hecken wird nicht gefolgt.

### **1.3 Schreiben vom 26.07.2018**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

##### **Zu Punkt 1, 2 und 7:**

##### **Mögliche Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Ro 24 befinden sich 0,4 ha Flächen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bornheim, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind und 2.600 m<sup>2</sup> Fläche der WFG Bornheim, die dem Bebauungsplan als externe Kompensationsfläche dienen soll. Die genannten Flächen wurden durch den benachbarten Gartenbaubetrieb gepachtet, die mit Gewächshäusern bebauten Bereiche des Gartenbaubetriebes und die Flurstücke 145 und 146 (anders wie in der Stellungnahme beschrieben) sind nicht betroffen. Für Flurstück 144 gibt es eine mündliche Vereinbarung, dass der ehemalige Pächter das Grundstück bis zum 10.11.2018 nutzen kann, das Grundstück ist pachtfrei. Für Flurstück 137 ist der Pachtvertrag im Jahre 2007 ausgelaufen, der Pachtvertrag verlängert sich jährlich, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird. Eine rechtzeitige Kündigung ist erfolgt. Die besagten Flächen sind inzwischen pachtfrei.

Bereits in den 1990er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim-Süd / Alfter-Nord, welches u.a auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt. Auch im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wurden die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Zielsetzung, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, spätestens mit Aufstellungsbeschluss bekannt war. Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gebietes musste mit dem Wegfall der Flächen seitens des Betreibers des Gartenbaubetriebes gerechnet werden. Neue Pachtflächen hätten zwischenzeitlich akquiriert werden können. Letztendlich erfolgt der Flächenverlust nicht durch hoheitlichen Entzug, sondern durch die Kündigung durch den Verpächter nach Ende der Pachtzeit, womit seitens des Pächters immer zu rechnen ist. Auch eine Betriebsverlagerung hätte seitens des Betreibers in den letzten mehr als 20 Jahren seit Bekanntsein der geplanten städtebaulichen Entwicklungen, hier ein Gewerbegebiet entstehen zu lassen, in Betracht gezogen werden können, damit weiterhin eine Bewirtschaftung der Freikulturen und Gewächshäuser auf kurzem Wege erfolgen kann und ein Arbeitsplatzverlust von 12 Mitarbeitern verhindert wird. Durch das geplante Gewerbegebiet werden darüber hinaus neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet der Stadt Bornheim durch die Ansiedlung von neuen Betrieben geschaffen. Die Belange der gewerblichen Entwicklung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Durch die Ausweisung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche soll der vorhandene Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim gedeckt werden, Flächen zur Wiederherstellung oder Nachverdichtung stehen im Stadtgebiet der Stadt Bornheim nicht zur Verfügung, so dass Alternativflächen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von ca.1,52 ha zusätzlicher Gewerbegebietsfläche bildet eine Abrundung der Gewerbegebietsentwicklung der letzten 15 Jahre an diesem Standort des Gewerbeparks Bornheim-Süd auf dem Stadtgebiet der Stadt Bornheim. Darüber hinaus wird durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes die vorhandene Infrastruktur der Stra-

ße Rosental nachhaltig genutzt. Durch die Nähe zur Anschlussstelle Bornheim A 555 besteht eine hohe Lagegunst für eine gewerbliche Baufläche. Aufgrund der Standortvorteile des Plangebietes (nachhaltige Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden; günstige vorhandene verkehrlich übergeordnete Anbindung durch die naheliegende Anschlussstelle Bornheim A 555 und damit weniger ausgelöster Verkehr im Stadtgebiet, Lage im Zusammenhang eines bereits entwickelten Gewerbegebietes) wurde sich bewusst für die Entwicklung der dringend benötigten Gewerbegebietsflächen entschieden und die Beeinträchtigungen des benachbarten Gartenbaubetriebes in Kauf genommen. Darüber hinaus umfasst die innerhalb des Plangebietes befindliche Pachtfläche lediglich 0,4 ha. Die Größe der entfallenden Flächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Ro 24 liegen, liegen somit unterhalb der juristisch gängigen Meinung, dass bei einem Flächenverlust von bis zu 5 % eine Existenzgefährdung regelmäßig ausgeschlossen werden kann. Lediglich die Ausweisung der externen Ausgleichsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> führt zu einer Überschreitung der Grenze von 5 %. Dem Betrieb sollte es allerdings auch möglich sein, eine derart geringe Fläche als Ersatzgrundstück auf dem freien Markt zu erhalten, wenn möglich damit auch eine Wegeverlängerung verbunden ist. Nach erfolgter Offenlage erfolgte ein zusätzliches Gespräch zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bornheim als Verpächter mit dem Eigentümer des Gartenbaubetriebes, indem seitens der WFG Bornheim angeboten wurde, die externen Ausgleichsflächen zu verlagern. Seitens des Eigentümers des Gartenbaubetriebes wurde letztendlich die Ausweisung der Ausgleichsfläche auf der Parzelle 137 und damit unmittelbar neben dem Plangebiet und neben dem Gartenbaubetrieb bevorzugt und damit zugestimmt. Der darüber hinausgehende notwendige Ausgleich erfolgt nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, sondern als kombinierte Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Sechtem.

### **Zu Punkt 3:**

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten (siehe Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 17 02 011/02, Stand 8. Januar 2018) erstellt, um auf Grundlage der Planung möglichen Lärmkonflikten mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen vorzubeugen. Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden dabei vier maßgebliche Immissionsorte (IO) schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Zudem wurde die Geräuschvorbelastung durch gewerbliche Nutzungen im Nordwesten, Nordosten und Südwesten außerhalb des Plangebietes bewertet und bei der Ermittlung der zulässigen Geräuschimmissionen des Plangebietes mit berücksichtigt. Die Ersteinschätzung von möglichen Konfliktzonen wurde mit einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel / m<sup>2</sup> durchgeführt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass aufgrund der ermittelten Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zur Tageszeit am Immissionsort IO 1 (Raiffeisenstraße 22) und zur Nachtzeit eine Gliederung des Gewerbegebietes mit einer abschnittswisen Nutzungseinschränkung erforderlich ist. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung entsprechend der DIN 45691, Stand 2006. Da sich an den Immissionsorten südwestlich außerhalb des Plangebietes (Immissionsorte 3 und 4 (Weberstraße und Grenzstraße)) eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Grenzwerte ergab, sind für diesen Bereich innerhalb des Plangebietes Zusatzkontingente zulässig, um die Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte möglichst effektiv zu gestalten. Das Baugebiet wird entsprechend den Darstellungen des Gutachtens auf Grundlage des § 1(4) Nr.1 BauNVO in die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE 3 und GE 4 mit jeweils zulässigen Lärmkontingenten gegliedert. Die Fahrgeräusche durch auftretenden LKW- und PKW- Verkehr innerhalb der gewerblichen Flächen wurden bei der zulässigen Lärmkontingentierung mit berücksichtigt. Mit den Festsetzungen werden die zulässigen Grenzwerte der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eingehalten.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig über die Straßen Raiffeisenstraße und Rosental. Entlang dieser Verkehrsführungen befinden sich keine bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen. Auf der L 118 ist durch den zu erwartenden Zusatzverkehr des Plangebietes wegen der bestehenden Verkehrsvorbelastungen keine merkbare Verän-

derung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten. Durch die geplante Nutzung mit den dazugehörigen Betriebsgeräuschen sowie den Fahrgeräuschen der Quell- und Zielverkehre sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Grundsätzlich gilt, dass alle sich neu ansiedelnden Betriebe im Plangebiet zusammen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten einhalten müssen. Die Wohnhäuser wären vor Lärm also auch dann geschützt, wenn weder eine Gliederung nach Abstandsklassen noch eine Emissionskontingentierung vorgenommen würde. Die Gliederung und die Kontingentierung sorgen lediglich dafür, dass nicht der erste sich ansiedelnde Betrieb die Richtwerte voll ausschöpft und alle anderen Betriebe irrelevant bleiben müssen.

Aufgrund von eingegangenen Anregungen und Bedenken während der Offenlage wurde der Bebauungsplan hinsichtlich des Lärmschutzes für die umliegenden Anwohner überarbeitet.

Zusätzlich zu den bereits ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen wird Folgendes festgesetzt:

Die Bauflächen werden unter Berücksichtigung des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI.NW S. 659) so gegliedert, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen, insbesondere an den Wohnhäusern Rosental 100 und Raiffeisenstraße 22, erzeugen.

Durch die neue Gliederung wird das ehemalige GE 2 in GE 2 und GE 3 unterteilt und aus dem ehemaligen GE 3 (innerhalb der ausgewiesenen Schutzflächen) wird GE 4.

Aufgrund der Nähe der Wohnhäuser Rosental 100 und Raiffeisenstraße 22 zu der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt die Gliederung des Gewerbegebietes dergestalt, dass in GE 3 und GE 4 alle Anlagen ausgeschlossen werden, die einen größeren Abstand von bis zu 100 m zu Wohngebieten erfordern (Abstandsklasse I bis VII). In GE 1 und GE 2 werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen größeren Abstand von bis zu 200 m zu Wohngebieten erfordern (Abstandsklasse I bis VI).

Zulässig sind ausnahmsweise mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse VI in GE 1 und GE 2 und mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklassen VI und VII in GE 3 und GE 4, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Emissionen dieser Anlage durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen so weit begrenzt werden, dass in den zu schützenden Nachbargebieten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermieden werden.

### **Zu Punkt 3a:**

#### **Stellungnahme des Gutachters:**

Etwaige bestehende Lärmkonflikte, die von Emittenten außerhalb des Plangebietes Ro 24 erzeugt werden, sind für die innerhalb des Verfahrens Ro 24 stattfindende Betrachtung nicht relevant.

### **Zu Punkt 3 b:**

In der Begründung zum Bebauungsplan Ro 24 wurde bereits dargestellt, dass im Gewerbegebiet Süd Gewerbegebietsflächen ohne Geräuschkontingentierung und ohne Festsetzung von Abstandsflächen auf einer Fläche von ca. 30 ha angeboten werden, auf denen Gewerbebetriebe sich hinsichtlich eventuell auftretender Lärmemissionen uneingeschränkt ansiedeln können. Ergänzt werden diese Flächen durch das Grundstück der an der Straße Rosental ansässigen Firma für Obst- und Gemüseversteigerungen auf einer Fläche von ca. 21 ha. Der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 116 setzt ebenfalls keine Geräuschkontingentierung fest.

Damit wurde ausreichend sichergestellt, dass es sich um einen Fall der planexternen Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO handelt. Hierfür ist lediglich Voraussetzung, dass die

Stadt Bornheim auch über Gewerbegebietsflächen ohne Kontingentierung (und möglichst auch ohne Festsetzung von Abstandsklassen, da diese ebenfalls eine Form der Kontingentierung nach § 1 Abs. 4 BauNVO sind) verfügt.

#### **Zu Punkt 3 c:**

Es wird davon ausgegangen, dass mit der in der Stellungnahme genannten „Ziff. 7.4“ die TA Lärm gemeint ist.

#### **Stellungnahme des Gutachters:**

Falls mit „Ziff.7.4“ die TA Lärm gemeint ist, so wird darauf hingewiesen, dass diese erst bei der Beurteilung eines konkreten Vorhabens bzw. des betriebsbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück herangezogen wird. Angesichts der Abstandsverhältnisse zu den Gebäuden Raiffeisenstraße 22 und Rosental 100 kann aber auch für eine mögliche Nutzung mit einer relativ hohen Anzahl von externen Fahrzeugbewegungen eine Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV (vgl TA Lärm, 7.4) erwartet werden.

#### **Zu Punkt 3 d:**

Bei dem Bebauungsplan Ro 24 handelt es sich um einen sogenannten Angebotsplan, dem kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt. Kaufverträge mit Betrieben, die sich ansiedeln wollen, und konkrete Hochbauplanungen, liegen nicht vor. Die Baufenster wurden flexibel festgesetzt und die Gebäudehöhen variieren nicht in ihrer Höhe. Die Höhe ist vielmehr über die gesamte Fläche, mit Ausnahme der Schutzfläche für die benachbarte Hochspannungseinführung, festgesetzt, da kein konkreter Vorhabenbezug vorliegt. Auch die Weiteren im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weisen keinen konkreten Projektbezug auf.

Aus welchen Gründen der Stellungnehmer annimmt, hier könne ein konkreter Projektbezug vorliegen, wird in seiner Stellungnahme nicht formuliert. Aufgrund dessen kann auf diesen Einwand nicht näher eingegangen werden.

#### **Stellungnahme des Gutachters:**

Dem Schallschutzgutachter sind keine konkreten Planungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Ro 24 bekannt, nach denen eine belastbare schalltechnische Prognose oder auch nur eine Einschätzung erstellt werden könnte (Angebotsbaugebiet!).

#### **Zu Punkt 4:**

Das zugrundeliegende Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2011 diente seinerzeit dazu, nachzuweisen, dass die zukünftig entstehenden Verkehre im Gewerbepark aufgenommen werden können. Das Gutachten aus dem Jahre 2011 ist, wie bereits in der Begründung hingewiesen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Ro 24. Aufgrund der eher untergeordneten Fläche des Bebauungsplangebietes Ro 24 zum Gebiet des gesamten Gewerbeparkes kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan Ro 24 keine wesentlichen zusätzlichen Verkehre ausgelöst werden.

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Rosental und der Raiffeisenstraße an. Für die das Plangebiet erschließenden Straßen sind keine Umbaumaßnahmen erforderlich. Aufgrund dessen ist eine Beurteilung gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung nicht erforderlich. Die abschließende Beurteilung erfolgt auf Grundlage der festgesetzten Lärmkontingente und der festgesetzten Gliederung des Bebauungsplangebietes gemäß Abstandserlass 2007 NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Auf der L 118 ist durch den zu erwartenden Zusatzverkehr des Plangebietes wegen der bestehenden Verkehrsvorbelastungen keine merkbare Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten. Durch die geplante Nutzung mit den dazugehörigen Betriebsgeräuschen sowie den Fahrgeräuschen der Quell- und Zielverkehre sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

## **Zu Punkt 5:**

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung bereits abgewogen:

Dazu siehe Begründung Kapitel **5 Ziele und Zwecke der Planung**; S.4 unter:

### *Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen*

*Die Planung des Bebauungsplanes Ro 24 grenzt an bestehende Gewerbegebietsflächen (Bebauungspläne Ro 19 und Ro 20) an und ist durch die Straße Rosental bereits erschlossen. So ist der Erschließungsaufwand gegenüber einer Neuerschließung im unbepflanzten Bereich deutlich geringer. Mit einer Größe von ca. 1,52 ha ist eine vergleichsweise geringe Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden.*

*Darüber hinaus ist eine Innenentwicklung für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes Ro 24 nicht möglich. Dies begründet sich durch einen hohen Nachfragedruck seitens einer Nutzung von potenziell verfügbaren Flächen zu Wohnbauzwecken und durch Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung in Innenbereichslagen.*

*Auf Grund der Lage der Stadt Bornheim in der Ballungsregion Köln-Bonn, gekoppelt mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und qualitativ hochwertigen Freiräumen, besteht eine hohe Nachfrage primär nach Wohnraum, aber auch nach Flächen für gewerbliche Ansiedlungen. Hier besteht ein jährlicher gewerblicher Flächenverbrauch von ca. 2 bis 3 ha.*

*Vorrangig werden Gewerbeflächenbedarfe durch Nachverdichtung und die Entwicklung von Gewerbegebieten im unmittelbaren Siedlungszusammenhang (Arrondierung von Ortsteilen) gedeckt.*

*Dahingehend ist, bei Betrachtung des unmittelbaren und erweiterten Umfelds des Plangebietes, eine vorherrschende Prägung der Nutzungsart Gewerbe zu konstatieren. Somit ist das Vorhaben des Bebauungsplanes Ro 24 als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Bornheim-Süd/Alfter-Nord zu beurteilen. Dies entspricht zudem den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans (2011), keine eigenständigen Gewerbegebiete mehr darzustellen, sondern bestehende, in der Lagegunst positiv zu bewertende Gebiete weiterzuentwickeln.*

*Die städtebauliche Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zu gewerblichen Zwecken ist damit nachgewiesen.*

Alternative Standorte für das Plangebiet sind im Stadtgebiet der Stadt Bornheim nicht vorhanden. Bereits in den 1990' er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim-Süd / Alfter-Nord, welches u.a auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wurden die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Zielsetzung der zukünftigen Nutzung im Plangebiet bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes formuliert und anderweitige Nutzungen, wie zum Beispiel Spielflächen, Naturschutzflächen, Wohngebiete usw. gegeneinander abgewogen wurden. Da der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist die Wahl der zukünftigen Nutzungsart im Plangebiet und die Suche nach alternativen Standorten nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, zumal alternative Standorte für Gewerbebetriebe im Stadtgebiet der Stadt Bornheim nicht mehr vorhanden sind. Auch der Nachweis für den weiteren Bedarf an Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung bereits erbracht.

Im Plangebiet liegen teilweise Bodenzahlen von rund 70 (Flurstück Nr. 139) vor, allerdings gibt es in Bornheim an anderen Standorten auch Böden mit Ackerzahlen von fast 100, so

dass die höherwertigen und ertragsreicheren Böden im Stadtgebiet zum Erhalt landwirtschaftlicher Flächen als Ernährungsfürsorge vorgezogen werden.

#### **Zu Punkt 6:**

Grundsätzlich sind durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet Lärmemissionen zu erwarten. Im Bebauungsplanverfahren wurden verbindlich einzuhaltende Emissionskontingente als „Deckelung“ für die gewerbliche Nutzung gemäß DIN 45691 festgesetzt. Die Schutzansprüche der jeweils nächstgelegenen Wohnnutzungen wurden für die Ermittlung des Emissionskontingents als Planungspegel / Planungswert berücksichtigt. Die so berechneten Emissionskontingente sind mit allen betrieblichen Vorgängen einzuhalten. Sie stellen eine Deckelung der betrieblichen Schallemissionen dar, die sowohl durch die Emissionen von stationären Einrichtungen (wie Lüftungsanlagen) als auch durch die Emissionen der Freiflächen (z.B. Fahrzeuggeräusche) eingehalten werden müssen. Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmkontingente ist im Zuge der Baugenehmigung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

Für die Beurteilung der Belastung mit Abgasen sind die Grenzwerte der 22. BImSchV bzw. die Immissionswerte der TA Luft maßgebend. Das Plangebiet liegt in einem offenen Bereich ohne enge geschlossene Straßenrandbebauung, so dass ein Austausch von Abgasen nicht zu befürchten ist. Die Grenzwerte der TA Luft werden in engen, meist innerstädtischen Lagen erreicht oder überschritten, bei denen die freie Luftbewegung stark eingeschränkt ist. Die Verhältnisse des Plangebietes mit den angrenzenden nicht bebauten Straßen und der ungehinderten Luftbewegung lassen einen Anstieg der Luftbelastung auf Werte im Bereich der Grenzwerte ausschließen. Eine gesonderte Begutachtung wird als nicht verhältnismäßig angesehen und ist nicht erforderlich.

Aufgrund dessen ist nicht von wesentlichen Verlusten der Wohnqualität in den Wohnhäusern Raiffeisenstraße 22 und Rosental 100 durch Lärmbelastungen und von Qualitätsverlusten bei den Feldfrüchten durch Abgase auszugehen.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme zur Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes wurde nicht gefolgt.

Der Anregung zum Schallschutz wurde teilweise gefolgt.

Der Stellungnahme zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde teilweise gefolgt.

Der Anregungen zur Belastung mit Abgasen wurde nicht gefolgt.

- 2. Stellungnahmen der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Stellungnahmen der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die dazu gehörenden Stellungnahmen der Stadt werden nachfolgend jeweils separat dargestellt:

**2.1 POLIZEI Nordrhein Westfalen Bonn, Email vom 04.07.2018**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**  
Kenntnisnahme.

**Beschluss:**  
Kenntnisnahme.

**2.2 RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 04.07.2018**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**  
Kenntnisnahme.

**Beschluss:**  
Kenntnisnahme.

**2.3 Amprion GmbH, Betrieb / Projektierung  
Leitungen Bestandssicherung, Rheinlanddamm, 44139 Dortmund, Email vom  
06.07.2018**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**  
Kenntnisnahme.

**Beschluss:**  
Kenntnisnahme.

**2.4 Rheinische Netzgesellschaft mbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln, Schreiben vom  
09.07.2018**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**  
Kenntnisnahme.

**Beschluss:**  
Kenntnisnahme.

**2.5 StadtBetrieb Bornheim, Schreiben vom 13.07.2018**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

**Textliche Festsetzungen:**

**Punkt B) und 7.9 Begründung**

Kenntnisnahme. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Ro 24 handelt es sich um einen Angebotsplan. Die letztendlichen Grundstückszuschnitte sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird für das jeweilige Grundstück der Nachweis erbracht, dass ausreichende Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung (NW) vorhanden sind.

**Punkt D)**

Der Verweis zur NW-Beseitigung auf B3 wird in B2 geändert.

## **Begründung:**

### **7.1 Reduzierung der Versiegelung**

Im Plangebiet wurde das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 für Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 zugelassen. Auf eine Überschreitung des zulässigen Maßes gemäß Absatz 2 wurde verzichtet. Demnach bleiben 20 % der Fläche als abflusswirksame und unbefestigte Flächen zur Überflutungsvorsorge erhalten.

Die Festsetzung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes mit dichter Bebauung und einer guten Infrastruktur, insbesondere durch die bereits vorhandene verkehrlich übergeordnete Anbindung, städtebaulich geboten und gewünscht wird, um die dringend benötigten Gewerbegebietsflächen zu schaffen und insgesamt sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Damit soll der vorhandene Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim gedeckt werden. Flächen zur Wiederherstellung oder Nachverdichtung an anderer Stelle im Stadtgebiet stehen nicht zur Verfügung. Bewusst sollen auch große Baufelder, die baulich dicht genutzt werden können, angeboten werden, um Kapazitäten auch für großflächige Betriebe bzw. erforderliche Betriebsverlagerungen durch gewachsene Betriebe zu ermöglichen. Das geplante Gewerbegebiet ist Bestandteil des bereits in den 1990er Jahren entwickelten interkommunalen Gewerbeparkkonzeptes Bornheim-Süd / Alfter-Nord der Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter. Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim aus dem Jahre 2011 bereits mit der Zielsetzung „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

### **Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung**

In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass auf ausreichend baulichen Überflutungsschutz zu achten ist. Bei Überstauung aus der öffentlichen Kanalisation sind besonders Tiefgaragen, Kellerschächte, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenebene (Rückstauenebene) liegen. Darüber hinaus wurde unter 2.2 die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 30 cm über dem Straßenniveau als Rückstauenebene liegen. Zusätzlich wurde in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, dass Zufahrten zu Grundstücken oder Tiefgaragen gegebenenfalls über einen erhöhtem Wall anzuordnen sind, falls die Zufahrten unter der Rückstauenebene liegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Ro 24 ist Teil des bereits entwickelten Gewerbeparkkonzeptes Bornheim-Süd / Alfter Nord. Die mit ihrer Flächengröße eher untergeordnete Fläche bietet mit ihrer Nutzung „Gewerbegebiet“, welche für private Nutzer vermarktet werden soll, kein bzw. wenig Potential für gestalterische Ideen zur Neuerschließung, da dieses Gebiet bereits erschlossen ist. Es werden keine Grünflächen, Spielplätze, Wege, Straßen und Parkflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die bei einer Überflutungsbetrachtung berücksichtigt werden können. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Ro 24 handelt es sich um einen Angebotsplan. Die letztendlichen Grundstückszuschnitte und die Art des zukünftigen Betriebes sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird für das jeweilige Grundstück der Nachweis erbracht, dass ausreichende Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung (NW) vorhanden sind. Eine mögliche Lösung, die Flächen in PG1 für eine Ableitung oder Zwischenspeicherung zu nutzen bei einem hydrologischen Versagen der privaten Versickerungsanlage oder der privaten Drosseleinrichtung vor Weiterleitung in städtische Kanalnetz, kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

### **Reduzierung der Versiegelung**

Siehe Punkt Begründung 7.1 Reduzierung der Versiegelung

### **Beschluss:**

Der Stellungnahme zum Nachweis, dass bei „Ausschluss“ von PG 1 ausreichende Flächen zur Niederschlagsbeseitigung (NW) vorhanden sind wird nicht gefolgt.

Der Anregung den Verweis zur NW-Beseitigung von B 3 in B 2 zu ändern wird gefolgt.  
Der Forderung zur Reduzierung der Versiegelung wird nicht gefolgt.  
Die Anregungen zur Überflutungsbetrachtung und zur nachhaltigen Stadtplanung werden zur Kenntnis genommen.

## **2.6 Wasserbeschaffungsverband Wesseling Hersel (WBV), Email vom 16.07.2018**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Kenntnisnahme

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.

## **2.7 e-regio GmbH & Co. KG, per Email vom 17.07.2018**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Kenntnisnahme

### **Hinweise für die Verlegung von Versorgungsleitungen**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenverkehrsfläche wurde auf eine Breite von insgesamt 9,50 m im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurde ein einseitig verlaufender Gehweg mit einer Gehwegbreite von 2,50 m vorgesehen.

### **Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen**

In der Pflanzliste zum Bebauungsplan werden die genannten kritischen Baumarten im Zusammenhang mit dem Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln nicht aufgeführt.

### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **2.8 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung, Email vom 17.07.2018**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Kenntnisnahme. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass beim Auffinden von Kampfmitteln die Bauarbeiten sofort einzustellen sind und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen ist. Weiterhin wird in den Hinweis aufgenommen, dass, sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, eine Sicherheitsdetektion notwendig wird.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.

## **2.9 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 06.08.2018**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

### **Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Ro 24 befinden sich 0,4 ha Flächen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bornheim, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind und 2.686 m<sup>2</sup> Fläche der WFG Bornheim, die dem Bebauungsplan als externe Kompensationsfläche dienen soll. Die genannten Flächen werden derzeit durch den benachbarten Gartenbaubetrieb gepachtet, die mit Gewächshäusern bebauten Bereiche des Gartenbaubetriebes sind nicht betroffen.

Bereits in den 1990' er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim-Süd / Alfter-Nord, welches u.a. auch die Flächen des Plangebietes. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wurden die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Zielsetzung, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, spätestens mit Feststellungsbeschluss bekannt war. Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gebietes musste mit dem Wegfall der Flächen seitens des Betreibers des Gartenbaubetriebes gerechnet werden. Neue Pachtflächen hätten zwischenzeitlich akquiriert werden können. Letztendlich erfolgt der Flächenverlust nicht durch hoheitlichen Entzug, sondern durch die Kündigung durch den Verpächter nach Ende der Pachtzeit, womit seitens des Pächters immer zu rechnen ist. Die Belange der gewerblichen Entwicklung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Durch die Ausweisung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche soll der vorhandene Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim gedeckt werden, Flächen zur Wiederherstellung oder Nachverdichtung stehen im Stadtgebiet der Stadt Bornheim nicht zur Verfügung. Die Ausweisung von ca.1,52 ha zusätzlicher Gewerbegebietsfläche bildet eine Abrundung der Gewerbegebietsentwicklung der letzten 15 Jahre an diesem Standort des Gewerbeparks Bornheim-Süd auf dem Stadtgebiet der Stadt Bornheim. Darüber hinaus wird durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes die vorhandene Infrastruktur der Straße Rosental nachhaltig genutzt. Durch die Nähe zur Anschlussstelle Bornheim A 555 besteht eine hohe Lagegunst für eine gewerbliche Baufläche. Aufgrund der Standortvorteile des Plangebietes (nachhaltige Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden; günstige vorhandene verkehrlich übergeordnete Anbindung durch die naheliegende Anschlussstelle Bornheim A 555 und damit weniger ausgelöster Verkehr im Stadtgebiet, Lage im Zusammenhang eines bereits entwickelten Gewerbegebietes) wurde sich bewusst für die Entwicklung der dringend benötigten Gewerbegebietsflächen entschieden und die Beeinträchtigungen des benachbarten Gartenbaubetriebes in Kauf genommen. Darüber hinaus umfassen die innerhalb des Plangebietes befindlichen Pachtflächen lediglich 0,4 ha. Die Größe der entfallenden Flächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Ro 24 liegen, liegen somit unterhalb der juristisch gängigen Meinung, dass bei einem Flächenverlust von bis zu 5 % eine Existenzgefährdung regelmäßig ausgeschlossen werden kann. Dem Betreiber sollte es allerdings auch möglich sein, eine derart geringe Fläche als Ersatzgrundstück auf dem freien Markt zu erwerben, wenn möglich damit auch eine Wegeverlängerung verbunden ist. Lediglich die Ausweisung der externen Ausgleichsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> führt zu einer Überschreitung der Grenze von 5 %. Nach erfolgter Offenlage erfolgte ein zusätzliches Gespräch zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bornheim als Verpächter mit dem Eigentümer des Gartenbaubetriebes, indem seitens der WFG Bornheim angeboten wurde, die externen Ausgleichsflächen zu verlagern. Seitens des Eigentümers des Gartenbaubetriebes wurde letztendlich die Ausweisung der Ausgleichsfläche auf der Parzelle 137 und damit unmittelbar neben dem Plangebiet und neben dem Gartenbaubetrieb bevorzugt und damit zugestimmt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Ro 24 ist nördlich zu den vorhandenen Gewächshäusern des benachbarten Gartenbaubetriebes gelegen. Aufgrund dessen ist nicht von einer Einschränkung der bisherigen Lichtzufuhr der innerhalb der Gewächshäuser befindlichen Pflanzen auszugehen. Von einer Veränderung der Windzufuhr ist gleichfalls nicht auszugehen, da die vorherrschende Windrichtung in Bornheim West bis Südwest ist und die Windzufuhr für die Flächen des benachbarten Betriebes nicht durch die neuen Gebäude im Plangebiet beeinflusst wird. Aufgrund dessen ist auch die zulässige Bauhöhe für diese Thematik irrelevant. Darüber hinaus befinden sich die Pflanzen innerhalb von Gewächshäusern, die sie vor Stäuben, Abgasen und Feinpartikeln schützt. Es obliegt auch dem Betreiber des Gartenbaubetriebes, dafür Sorge zu tragen, dass seine Anpflanzungen vor Einwirkungen von außen geschützt sind, was er mittels seiner bestehenden Gewächshäuser bereits schon durchgeführt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung bereits abgewogen:

Dazu siehe Begründung Kapitel **5 Ziele und Zwecke der Planung**; S.4 unter:

#### Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

*Die Planung des Bebauungsplanes Ro 24 grenzt an bestehende Gewerbegebietsflächen (Bebauungspläne Ro 19 und Ro 20) an und ist durch die Straße Rosental bereits erschlossen. So ist der Erschließungsaufwand gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich deutlich geringer. Mit einer Größe von ca. 1,52 ha ist eine vergleichsweise geringe Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Mit der Reaktivierung und Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen.*

*Darüber hinaus ist eine Innenentwicklung für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes Ro 24 nicht möglich. Dies begründet sich durch einen hohen Nachfragedruck seitens einer Nutzung von potenziell verfügbaren Flächen zu Wohnbauzwecken und durch Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung in Innenbereichslagen.*

*Auf Grund der Lage der Stadt Bornheim in der Ballungsregion Köln-Bonn, gekoppelt mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und qualitativ hochwertigen Freiräumen, besteht eine hohe Nachfrage primär nach Wohnraum, aber auch nach Flächen für gewerbliche Ansiedlungen. Hier besteht ein jährlicher gewerblicher Flächenverbrauch von ca. 2 bis 3 ha.*

*Vorrangig werden Gewerbeflächenbedarfe durch Nachverdichtung und die Entwicklung von Gewerbegebieten im unmittelbaren Siedlungszusammenhang (Arrondierung von Ortsteilen) gedeckt.*

*Dahingehend ist, bei Betrachtung des unmittelbaren und erweiterten Umfelds des Plangebietes, eine vorherrschende Prägung der Nutzungsart Gewerbe zu konstatieren. Somit ist das Vorhaben des Bebauungsplanes Ro 24 als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Bornheim-Süd/Alfter-Nord zu beurteilen. Dies entspricht zudem den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans (2011), keine eigenständigen Gewerbegebiete mehr darzustellen, sondern bestehende, in der Lagegunst positiv zu bewertende Gebiete weiterzuentwickeln.*

*Die städtebauliche Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zu gewerblichen Zwecken ist damit nachgewiesen.*

Im Plangebiet Gebiet liegen teilweise Bodenzahlen von rund 70 (Flurstück Nr. 139) vor, allerdings gibt es in Bornheim an anderen Standorten auch Böden mit Ackerzahlen von fast 100, so dass die höherwertigen Böden im Stadtgebiet zum Erhalt landwirtschaftlicher Flächen als Ernährungsfürsorge vorgezogen werden.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **2.10 Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V. Schreiben vom 07.08.2018**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Siehe Stellungnahme Stadt Bornheim zu 2.8 **Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes.**

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.11 Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 10.08.2018

### Stellungnahme Stadt Bornheim:

#### Wirtschaftsförderung:

Kenntnisnahme.

#### Immissionsschutz:

Die textliche Festsetzung zur Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass wurde wie folgt geändert, Planzeichnung und Begründung entsprechend angepasst.

*„Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.20177 (MBI.NW.2007, S. 659) wie folgt gegliedert:*

*Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) sind vom Störgrad her alle Anlagen der Abstandsklassen I-V gemäß Abstandserlass 2007 NRW unzulässig.*

*In GE 1 und GE 2 sind Anlagen der Abstandsklassen VI unzulässig. Zulässig sind ausnahmsweise mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklassen VI, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.*

*In GE 3 und GE 4 sind Anlagen der Abstandsklassen VI und VII unzulässig. Zulässig sind ausnahmsweise mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklassen VI und VII, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.*

#### Ab- und / Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist entwässerungstechnisch erschlossen, damit ist grundsätzlich der Anschluss an die öffentliche Entwässerung möglich. Welche Anforderungen im Rahmen der Anschlussgenehmigung gestellt werden, betrifft zunächst nicht den Bebauungsplan. Allerdings wird in den Hinweisen darauf hingewiesen, dass ab einer bestimmten Größe der abflusswirksamen Fläche private Rückhaltmaßnahmen erforderlich werden (bei mehr als 40 % der Grundstücksfläche). Diese Rückhaltmaßnahmen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht verortet werden. Jeder Grundstückseigentümer muss in seiner Planung berücksichtigen, dass dieser Rückhalt erforderlich wird. Die erforderlichen technischen Anlagen zur Regenrückhaltung des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers werden im Baugenehmigungsverfahren ermittelt und nachgewiesen.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass für Versickerungsanlagen bzw. für Einleitungen in Oberflächengewässer eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen ist. Die Versickerungsanlagen inklusive der Abstände zur Grundstücksgrenze bzw. zu unterkellerten Gebäuden sind nachzuweisen.

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis erweitert um den Hinweis, dass die Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen sind. Die Erlaubnisse der geplanten Regenwasserversickerung der Dachflächen können nur in Aussicht gestellt werden, wenn die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichteten Metallblechen (Blei, Kupfer oder Zink in größeren Anteilen) eingedeckt sind.

#### Bodenschutz

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nicht schutzwürdig laut Geoportal NRW. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 35,1 und 55 und haben damit lediglich eine mittlere Wer-

tigkeit. Das Geoportal zeigt darüber hinaus, dass die Naturnähe der Böden innerhalb des Plangebietes nur eine geringe Wahrscheinlichkeit aufweist.

Der ökologische Ausgleich erfolgt im Plangebiet selbst durch entsprechende Pflanzgebote. Darüber hinaus erfolgt ein externer Ausgleich zum einen auf einer 2.600 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes Nr. 137 Gemarkung Roisdorf außerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Streuobstwiese. Das noch verbleibende Defizit von 8.118 Biotopwertpunkten (nach dem Bewertungsverfahren des LANUV sollte ursprünglich als 2.706 m<sup>2</sup> großes Blühfeld auf zuvor intensiv genutzter Ackerfläche ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme wird nun kombiniert mit einer Artenschutzmaßnahme für Feldlerchen zusammen mit dem notwendigen Ausgleich für das Bebauungsplanverfahren He 28 auf der Fläche Gemarkung Sechtem, Flur 15, Flurstück 52 (6.598 m<sup>2</sup>), 38 (3.497 m<sup>2</sup>) und 39 (2.633 m<sup>2</sup>). Somit wird eine größere zusammenhängende Naturschutzmaßnahme auf einer Fläche von 12.728 m<sup>2</sup> realisiert. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

### **Missverständliche Begriffsverwendung**

Der Begriff „Minimierung“ wurde in „Beschränkung“ umformuliert.

### **Grundwasserschutz**

Ein Hinweis zum ordnungsgemäßen Betrieb bzw. ordnungsgemäßen Rückbau der Grundwassermessstelle 7224-024 wurde bereits in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise werden ergänzt um den Hinweis, dass der Beginn und der Abschluss der Maßnahme dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, unter Benennung des ausführenden Unternehmens und der Beschreibung der Maßnahme anzuzeigen ist und dass gegebenenfalls ein wasserrechtlicher Bescheid von der Unteren Wasserbehörde vor Beginn des Rückbaus zu erteilen ist. Der Antrag ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

### **Grundwasserentnahme:**

In die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt- und Naturschutz einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn den Bauherren die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich dem Amt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen; außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises; Telefon 02241 / 12060. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

### **Landschaftsplan, Artenschutz:**

Kenntnisnahme.

### **Erneuerbare Energien**

Die Herstellung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit dieser Anlagen ist nach dem Bau- und Planungsrecht nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis ergänzt:

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006-1.021 kWh / m<sup>2</sup> /a. Es wird angeregt den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet und die Anlage von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche zu prüfen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Wirtschaftsförderung wird zur Kenntnisnahme genommen

Der Anregung zum Immissionsschutz wird gefolgt.

Den Anregungen zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung wird teilweise gefolgt.

Der Anregung zum Bodenschutz wurde teilweise gefolgt.

Den Anregungen zum Grundwasserschutz und der Grundwasserentnahme wird gefolgt, soweit dies nicht bereits schon geschehen ist. Die Bitte um Mitteilung der festgesetzten Kompensationsflächen- und maßnahmen und deren Umsetzung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zum Einsatz von erneuerbaren Energien zur energetischen Versorgung des Gewerbegebietes wird gefolgt.

**2.12 BUND, Schreiben vom 16.08.18****Artenschutzrechtliche Stellungnahme Kölner Büro für Faunistik, Artenschutzprüfung****1. Wechselkröte**

Ein reproduzierendes Vorkommen der Wechselkröte für den Bereich des Plangebietes kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird seit vielen Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vor einigen Jahren waren dort auch noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden.

Die Habitatansprüche der Art sind nach MULNV: offene, warme, sonnenexponierte Habitate mit grabfähigen Böden und fehlender, bzw. geringer Gras- und Krautvegetation. Als Habitate werden vor allem Abgrabungen wie Kies-, Sand- und Lehmgruben mit vegetationsfreien Bereichen und Ruderalflächen, Bahndämme, Schuttplätze, Abraumhalden, Trocken- und Halbtrockenrasen, Deiche, Gärten, Friedhöfe und Obstplantagen genutzt. In NRW ergibt sich eine Habitatpräferenz für Abgrabungen, Gewerbe- und Ruderalflächen. Diese Habitatansprüche sind im Bereich des Plangebietes nicht erfüllt. Laichgewässer sind dort nicht vorhanden. Für den Raum Bornheim sind Wechselkrötenvorkommen an vielen Stellen bekannt. Ein gelegentliches Durchstreifen des Plangebietes einzelner Tiere kann nicht ausgeschlossen werden, ändert aber nichts an der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

**2. Rebhuhn**

Ein Brutvorkommen des Rebhuhns für den Bereich des Plangebietes kann ausgeschlossen werden.

Das Rebhuhn ist eine typische Brutvogelart der offenen Feldflur. Wesentliche Habitatelemente wie z.B. Saumstrukturen in der offenen Feldflur (Brachen, Ackerrandstreifen / Blühstreifen) mit nicht zu dichter Vegetationsstruktur und hohem Insektenreichtum sowie ausreichenden Deckungsmöglichkeiten, flächige Blühstreifen, Stilllegungsflächen und Brachen, möglichst kleinflächig parzellierte und vielfältig bewirtschaftete Ackerflächen oder offene Bodenstellen, unbefestigte Feldwege (Magensteine zur Nahrungszerkleinerung, Sonnen- und Staubbaden) wie vom MULNV beschrieben fehlen im Plangebiet. Durch die beengte Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden gewerblichen Nutzungen kann nicht von einer offenen Feldflur die Rede sein. Die das Plangebiet umgebenden Straßen Rosental und Raiffeisenstraße werden auch von Spaziergängern mit Hunden aufgesucht. Dies führt zu zusätzlichen Störungen der kleinen landwirtschaftlichen Fläche. Hinzu kommt, dass sich hier auch keine für das Rebhuhn typische Reviertreue ausbilden konnte, da bis vor einigen Jahren dort auch noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren.

Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Blühstreifen, ext. Grünland (Streuobst)) förderlich im Sinne einer Habitatverbesserung auch für Rebhühner zu werten sind.

Da sowohl ein reproduzierendes Vorkommen der Wechselkröte und ein Brutvorkommen des Rebhuhns für den Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden kann sind CEF-Maßnahmen gemäß den Vorgaben des LANUV nicht erforderlich.

### 3. Generelle Nutzung der Flächen des Plangebietes

Bereits in den 1990´er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim-Süd / Alfter-Nord, welches u.a auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wurden die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Zielsetzung der zukünftigen Nutzung im Plangebiet bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes formuliert und anderweitige Nutzungen, wie zum Beispiel Spielflächen, Naturschutzflächen, Wohngebiete usw. gegeneinander abgewogen wurden. Da der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist die Wahl der zukünftigen Nutzungsart im Plangebiet nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Auch der Nachweis für den weiteren Bedarf an Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erbracht. Das Grüne Band des Grünen C als Freiraumkonzept wird im Bebauungsplan durch das Pflanzgebot PG 1 umgesetzt.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme zu einem möglichen Vorkommen der Wechselkröte wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahmen zu Rebhühnern wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme zur generellen Nutzung der Flächen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

### 2.13 Netcologne GmbH, Email vom 22.08.2018

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Kenntnisnahme.

#### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.