

**Stadt Bornheim**  
**13. Änderung des Flächennutzungsplans**  
in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**1. Erweiterung des Plangebiets um weitere landwirtschaftliche Flächen entlang des Maarpfads zur Umnutzung in Wohnbaufläche bzw. Verlagerung der KiTa dort hin. Beantragung von Schaffung von Planrecht für Kleingärten.**

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Bezirksregierung Köln hat nur einer kleinen Ortsarrondierung zugestimmt. Eine größere Erweiterung, Umwandlung von weiteren Landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen stehen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die 13. Flächennutzungsplan-Änderung bezieht sich weiterhin nur auf ein Grundstück für einen Kindergarten, welches an die bestehende Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB anschließt.

Bauordnungsrechtliche Verfahren (Beseitigung von Gartenhütten) auf benachbarten Flächen stehen in keinem Zusammenhang mit dem 13. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

**2. Innenentwicklung, Lage des Kindergartens, Bedarf Kindergartenplätze, Schallimmissionen**

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Stadt bevorzugt einen zentralen in der Ortschaft liegenden Standort der neuen KiTa, da diese nicht nur der Versorgung der Neubaugebiete Ro 22 und Ro 23 dienen wird, sondern dem gesamten Quartier bzw. der gesamten Ortschaft. Es handelt sich um eine kleine Ortsarrondierung durch eine Gemeinbedarfsfläche. Parallel findet ein Verfahren zur Erweiterung der Einbeziehungssatzung gem. 34, Abs. 4 BauGB statt, hier wird dann das genaue Maß der baulichen Nutzung geregelt. Alternative Standorte stehen für die Nutzung nicht zur Verfügung, kommen städtebaulich nicht in Frage und sind nicht Teil dieses Verfahrens.

Es ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, die Anlage von Kindertagesstätten im Stadtgebiet zu verteilen, um möglichst kurze Wege zu ermöglichen, die auch ohne Kfz zu erreichen sind. Daher wäre eine Kindertagesstätte im Bereich Bonner Straße/ Adenauerallee wenig sinnvoll, da hier bereits im Umfeld ausreichend Plätze ortsnahe zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung der Kindertagesstätte am Maarpfad dient zwar grundsätzlich dem Sozialraum Bornheim/ Brenig/ Roisdorf, wird aber voraussichtlich überwiegend von den ortsnahe Bewohnern genutzt werden.

Der Grundstückswert an der Bonner Straße/ Adenauerallee wird weit über dem Wert des Grundstücks am Maarpfad liegen. Darüber hinaus könnte hier städtebaulich sinnvoll nur in Kombination mit ergänzenden Nutzungen gebaut werden, was die Realisierbarkeit aber zeitlich erheblich verzögern würde.

Der Standort im Bereich des geplanten Gewerbes im Ro 22 ist bereits heute mit erheblichem Verkehr belastet, insbesondere durch den Schwerlastverkehr zu den benachbarten Gewerbebetrieben im Bereich der Raiffeisenstraße. Die heutigen Kindertagesstätten benötigen aber auch zu Tageszeiten entsprechende Ruheräume für die Kinder. Dies wäre hier aber mit einem erheblichem Mehraufwand verbunden.

Für die Bewohner des Quartiers in Roisdorf östlich der Bahn verringert sich der Weg zur Kita erheblich. Es wird deshalb keine wesentliche Änderung der Verkehrsmenge erwartet, da viele zum Erreichen des Kindergartens das Quartier nicht mehr verlassen müssen. Aber selbst bei der Annahme, dass alle 80 Kinder und 10 Bedienstete mit dem Auto fahren (180 Fahrten pro Tag), wird der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebiets um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Auch bei Abwicklung der Parkvorgänge auf den Stellplätzen am Gemüseweg käme es hier zu keinen Konflikten.

In einer Entfernung von ca. 80 m zur südwestlichen Plangebietsgrenzen befindet sich die Bahntrasse der Deutschen Bahn. In einer Schalltechnischen Stellungnahme wurde ermittelt, dass die zur Bahn ausgerichtet Spielfläche der Kita einen Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) (ohne Lärmschutzwand) erwarten lässt. 62 dB(A) sind hinnehmbar, da dieser Wert die Schwelle markiert, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und Erholung nicht zu erwarten sind. Beim Gebäude muss für passiven Schallschutz gesorgt werden. Die Lärmschutzwand an der Bahn wird von der Deutschen Bahn gebaut und bezahlt. Mit der Lärmschutzwand wird sich der Pegel um ca. 1 dB(A) reduzieren.

### **3. Ausbau und Nutzung des Wirtschaftsweges (Gemüseweg)**

#### Stellungnahme der Stadt Bornheim

Der Gemüseweg wird im Plangebiet, vor der KiTA, ausgebaut. Der restliche Weg bleibt weiterhin ein Wirtschaftsweg. Gegen eine ordnungswidrige Nutzung des Weges kann im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Regelung getroffen werden.

### **4. Lage des Gebäudes, Lärmschutz für die Nachbarschaft**

#### Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans stellt eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die genaue Lage des Baufeldes und die Stellplatzflächen (und dazugehörige Wendemöglichkeiten) werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in der Einziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, festgesetzt.

Das Kindergartengebäude soll sich in den städtebaulichen Charakter des Bestandes einfügen. Der Neubau wird sich seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich von einem Mehrfamilienhaus unterscheiden. Die Anlage der Spielflächen ist im Flächennutzungsplan noch nicht abschließend festgelegt.

Die von Kindern verursachten Geräuscheinwirkungen sind privilegiert und im Rahmen der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. hier eines Mischgebietes hinzunehmen.

# Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

## 1. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 24.10.2018

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Der Eingriff in den Boden ist allein durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche nicht quantifizierbar, da die Flächennutzungsplan-Änderung die verbindliche Bauleitplanung lediglich vorbereitet. Die mögliche Versiegelung der Fläche wird nicht festgesetzt. Durch die beabsichtigte Änderung der Darstellungen im FNP hin zu Gemeinbedarfsfläche werden keine gravierenden Auswirkungen erwartet, da es sich lediglich um eine kleine Arrondierung der bestehenden Bebauung handelt.

Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen werden beachtet.

Der Boden im Plangebiet weist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt. Die erhöhte Bodenversiegelung, durch die Planung führt zu keiner besonderen Einschränkung.

Mit der Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die von Umgebungsbebauung geprägt ist, wird daher dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.

## 2. Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom 28.09.2019

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Wasserversorgung: Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Leitung wird im Rahmen der Baugenehmigung überprüft.

Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung: Da das Plangebiet nicht in der Generalentwässerungsplanung berücksichtigt ist, ist auch die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht über die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern, oder der Nachweis zu erbringen, dass das zusätzliche Anschluss keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Kanalnetz hat, evtl. ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung erforderlich. Die Entwässerungsplanung bzw. der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Überflutungsbetrachtung: Auf ausreichenden baulichen Überflutungsschutz wird bei der Baugenehmigung geachtet.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

### **3. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 24.10.2018**

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

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist allein durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche nicht quantifizierbar, da die Flächennutzungsplan-Änderung die verbindliche Bauleitplanung lediglich vorbereitet. Die mögliche Versiegelung der Fläche (der Eingriff) wird nicht festgesetzt. Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen hat in der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen. Die Festsetzung der Baufläche für die KiTA erfolgt hier durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB. Ein Außenbereichsgrundstück wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Durch die beabsichtigte Änderung der Darstellungen im FNP hin zu Gemeinbedarfsfläche werden keine gravierenden Auswirkungen erwartet, da es sich lediglich um eine kleine Arrondierung der bestehenden Bebauung handelt.

#### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.

### **4. Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V.**

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

Die Stadt bevorzugt einen zentralen in der Ortschaft liegenden Standort der neuen Kindertagesstätte, da diese nicht nur der Versorgung der Neubaugebiete Ro 22 und Ro 23 dienen wird, sondern vor allem dem gesamten Quartier zwischen Herseler Straße, Maarpfad. Alternative Standorte stehen für die Nutzung nicht zur Verfügung, kommen städtebaulich nicht in Frage und sind nicht Teil dieses Verfahrens.

Die 13. Flächennutzungsplan-Änderung bereitet die verbindliche Bauleitplanung vor. Die Festsetzung der Baufläche für die KiTA erfolgt hier durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB. Ein Außenbereichsgrundstück wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Da die 13. Flächennutzungsplanänderung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bedurfte, wurde diese zunächst für dieses Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Pläne beider Verfahren parallel offen gelegt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht. „Es wurden neun planungsrelevante Arten ermittelt, eine Fledermausart und acht Vogelarten, für die das Gebiet einen potenziellen Lebensraum darstellt. Jedoch beschränkt sich die potenzielle Lebensraumfunktion in allen Fällen auf die Nutzung als Nahrungshabitat, ohne dass dabei eine essenzielle artspezifische Bedeutung nachweisbar ist. Insofern ist vorhabenbedingt für keine der potenziell betroffenen Arten ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial erkennbar, so dass in keinen Fall eine vertiefende, artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich ist.

Es sind auch keinerlei Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich.

Da es somit nicht zum Eintritt von Zugriffsverboten nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 kommt, stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Einwände entgegen.“ (Dr. Denz, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, 08.08.2018).

#### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.

### **5. Rheinische NETZGesellschaft, Schreiben vom 26.10.2018**

Keine Bedenken geäußert.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme.

**6. e-Regio, Schreiben 23.10.2018**

Keine Bedenken geäußert.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme.