

Bebauungsplan Ro22

in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 7 Stellungnahmen eingegangen. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden nachfolgend thematisch zusammengefasst.

Innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden thematisch zusammengefasst und in einzelne Themenbereiche aufgegliedert. Die Stellungnahmen und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Stadt dazu werden nachfolgend dargestellt:

1.1 Standort der Kindertageseinrichtung

- **Inhalt:**

Einige Einwender regen an, auf die vorgesehene Gewerbefläche zu verzichten und den Standort der Kindertageseinrichtung nicht am Maarpfad/Ecke Gemüseweg vorzusehen, sondern in den Bereich des Bebauungsplanes RO22 zu verlagern.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ein Standort für eine Kindertageseinrichtung (Kita) ist an der Herseler Straße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der dortigen Lärmbelastung nicht geeignet. Außerdem dient die neue Kita auch der Versorgung bestehender Wohngebiete im Bereich zwischen Herseler Straße und Bahntrasse und soll daher auch fußläufig erreichbar sein. Dies kann im Bereich des Bebauungsplanes RO22 nur eingeschränkt gewährleistet werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2 Parkplätze im Bereich des Gewerbegebietes

- **Inhalt:**

Einige Einwender schätzen die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze für die Gewerbeflächen als unzureichend ein.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Stellplatznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.

Beschluss:
Kenntnisnahme.

1.3 Errichtung einer Tierzucht (Geflügel und Schweine)

- **Inhalt:**

Ein Einwender sieht sich in seiner Absicht beschränkt, im Bereich der Herseler Straße eine Tierzucht mit Geflügel und Schweinen zu errichten.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Bei der in Rede stehenden Errichtung einer Tierzucht handelt es sich nicht um eine ausgeübte Nutzung. Grundsätzliche Einschränkungen bestehen bereits auch schon durch die bereits ausgeübten Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes. Eine abschließende Prüfung dieses Einzelfalls ist durch die Bauaufsichtsbehörde vorzunehmen. Die Prüfung hat dazu im Rahmen einer Bauvoranfrage zu erfolgen und ist abschließend durch die Bauaufsicht zu bescheiden.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Bereitstellung von Grundstücksflächen

- **Inhalt:**

Eine Einwenderin erläutert, dass sie eine kleinere Teilfläche ihres Grundstückes nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stellt.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die in der Stellungnahme der Einwenderin angegebene Teilfläche verkleinert.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.5 Baustruktur

- **Inhalt:**

Eine Einwenderin wendet sich gegen die Errichtung von Geschosswohnungsbau am Ende der Stichstraße.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dach. Darin können ca. 6-8 Wohnungen untergebracht werden. Es ist als Ergänzung zum bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 68 zu beurteilen. Insgesamt erscheint die Entwicklung auch im Sinne einer Mischung unterschiedlicher Bauformen innerhalb des Plangebietes angemessen.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- **Inhalt:**

Ein Einwender möchte, dass auf seinem Flurstück im Vorgartenbereich Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen bzw. Carports) ermöglicht werden.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Im Bebauungsplan werden in den Vorgartenflächen Stellplätze und Carports ermöglicht. Garagen werden als gestalterischen Gründen in der Regel nicht zugelassen. Im konkreten Einzelfall soll bedingt durch den besonderen Zuschnitt des im Eigentum des Einwenders stehenden Grundstücks auch die Errichtung einer Garage im Rahmen einer konkret festgesetzten und in ihrer Dimension beschränkten Fläche möglich sein. Dies jedoch unter der Auflage, dass die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Belange (insb. 5 m Rückstoßfläche zur Straßenbegrenzungslinie) erfüllt werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

- **Inhalt:**

Ein Einwender wendet sich gegen Auflagen, die den Baustil (Fassade, Dachform etc.) betreffen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform und zur Anordnung von Dachgauben in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind auf die Umgebung des Plangebietes und das vorgesehene Bauprogramm des Vorhabenträgers abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten und sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die konkrete Ausformung der Festsetzung lässt eine Bandbreite an möglichen Dachformen zu, so dass die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht über Gebühr beschränkt wird.

Regelungen zur Fassadengestaltung enthält der Bebauungsplan nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise 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 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville- Eifel, Jülicher Ring 101 – 103, 53879 Euskirchen, Schreiben vom 18.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Das vom Landesbetrieb Straßenbau NRW erbetene Verkehrsgutachten wurde erarbeitet und im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplanes mit ihm abgestimmt.

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville- Eifel wird bis zum Satzungsbeschluss eine Verwaltungsvereinbarung erarbeitet. Grundlage der Vereinbarung wird der gewünschte RE- Entwurf mit allen in der Stellungnahme erwähnten Anlagen sein. Darin wird auch die Errichtung der Lärmschutzwand sowie des Gehweges entlang der Herseler Straße enthalten sein. Ebenfalls wird die Verwaltungsvereinbarung auch Regelungen zum Ablösebeitrag für den Unterhalt des erweiterten Knotens L118/Raiffeisenstraße durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW beinhalten.

Die Stadt Bornheim wird ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss die Realisierung der o.g. neuen Anlagen in einem Erschließungsvertrag mit der Montana Wohnungsbau GmbH als Vorhabenträger fixieren, in dem der Vorhabenträger sich verpflichten wird, die entstehenden Kosten für den Ausbau und den Ablösebeitrag, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Ro22 stehen, zu übernehmen.

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, dass die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms ausgehend von der L118 definiert. Diese Maßnahmen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis bzgl. der übrigen Verkehrsemissionen (Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) aufgenommen, so dass sich die späteren Nutzer auf die Situation einstellen können.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 NetCologne Gesellschaft für Kommunikation mbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln, Schreiben vom 19.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 20.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liefern und dass keine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sofern Kampfmittel gefunden werden, die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Poli-

zeidienststelle unverzüglich zu verständigen ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass seitens des Kampfmittelräumdienstes die Durchführung einer Sicherheitsdetektion im Falle von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung empfohlen wird.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Interroute Germany GmbH, Albert- Einstein- Ring 5, 14532 Kleinmachnow, Schreiben vom 21.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.5 Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben vom 26.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen, aber das Interesse besteht, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.6 Wasserbeschaffungsverband Wesseling-Hersel, Brühler Straße 95, 50389 Wesseling, Schreiben vom 27.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.7 e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 28.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Empfehlung, Versorgungsleitungen in Nebenanlagen zur Fahrbahn unter Berücksichtigung der entsprechenden Sicherheitsabstände zu bündeln, sowie der Hinweis, dass evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind, werden zur Kenntnis genommen. Das technische Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird berücksichtigt.

Die Anregung zum Ausschluss der Baumarten Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder bei der Aufstellung einer Pflanzliste wurde -soweit erforderlich- ebenfalls berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8 Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, Schreiben vom 28.09.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird gemäß der Stellungnahme des Stadtbetriebs Bornheim vorgesehen.

Die übrigen Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwasserentsorgung

Eine gemeinsame Abwasserentsorgung der Baugebiete Ro22 und Ro23 soll zur eindeutigen Zuordnung der jeweiligen Kosten nicht erfolgen.

Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation im Bereich des Fuhrweges zugeführt.

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt aller Voraussicht nach auch innerhalb der Flächen, die als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt sind und auch gewerblich genutzt werden könnten, nicht an.

Ein Versickerungsgutachten hat nachgewiesen, dass unterhalb einer Schicht aus Hochflutlehm eine Versickerung in Sand- bzw. Kieshorizonten möglich ist.

Das Niederschlagswasser, was auf den privaten Baugrundstücken im Mischgebiet anfällt, soll dort mittels Rigolen, Mulden etc. versickert werden. Das übrige Niederschlagswasser, was in den Allgemeinen Wohngebieten und im Bereich der Straßen anfällt, wird einem Versickerungsbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, ggfs. mit Rückstaumöglichkeiten, zugeleitet.

Entsprechende Anträge sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises zu stellen.

Auf die Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Urfeld wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Überflutungsbetrachtung

Es wurden Überflutungsbetrachtungen für das Baugebiet angestellt. Dabei wurden auch die erwähnten Möglichkeiten zur Zuleitung des Niederschlagswassers in Richtung der festgesetzten Grün- und Spielflächen sowie der Straßen und Wege berücksichtigt.

Innerhalb des Bebauungsplanes wurden die Mindesthöhen des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalnull (ü NHN) je nach tangiertem Baufeld differenziert festgesetzt. Diese An-

gaben entsprechen der in der Stellungnahme des Stadtbetriebes Bornheim angegebenen Höhenlage.

Eine Verminderung des Versiegelungsgrades ist angesichts des planungsrechtlichen Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nicht möglich. In den festgesetzten Baugebieten wurden die Obergrenzen nach den §§ 17 und 19 BauNVO berücksichtigt, um Ausweisungen von weiteren Bauflächen an anderer Stelle des Stadtgebietes zu vermeiden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.9 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 02.10.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Abstand zwischen der Hochspannungsfreileitung der Amprion GmbH und dem Plangebiet beträgt mindestens 80 m. Der Schutzstreifen der Leitung liegt außerhalb des Plangebietes und bedarf daher keiner nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan.

Bei Einhaltung der im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW als Grundsatz (nicht als Ziel) formulierten Abstandsempfehlung von 400 m zwischen Hochspannungsfreileitungen und neuen Baugebieten, die u.a. dem Wohnen dienen, wäre eine wohnbauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet nicht mehr möglich. In Bornheim besteht jedoch eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die durch die Entwicklung des Plangebietes zumindest teilweise befriedigt werden kann. Aus diesem Grund ist eine Abweichung vom Grundsatz des LEP NRW im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander vertretbar.

Außerdem ist das Plangebiet im rechtswirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche, in der Wohnbebauung allgemein zulässig ist, dargestellt.

Die neue Zufahrt in das Baugebiet wird von einem Grünstreifen gesäumt. Dieser ist im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung ca. 15 m breit und schafft einen zusätzlichen Abstand zu den angrenzenden Hochspannungsfreileitungen.

Entlang der Herseler Straße wird in einer Tiefe von ca. 50 m eine gemischt genutzte Bebauung in einem Mischgebiet vorgesehen. Im Teilgebiet MI2 sind dabei nicht störende, gewerbliche Nutzungen (wie zum Beispiel Büroflächen) beabsichtigt. Daher werden in Teilflächen des Plangebietes auch weniger sensible Nutzungen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen angeordnet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 05.10.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.11 Gemeinde Alfter, FG 4.2 Bodenmanagement und Bauverwaltung, Am Rathaus 7, 53347 Alfter, Schreiben vom 08.10.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.12 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Führungsstelle Verkehrsplanung, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Schreiben vom 15.10.2018**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die RAST06 ist eine „Richtlinie“, von der in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Dies zeigt sich zum Beispiel auch daran, dass auf Seite 35, Spalte 1, letzter Satz der RAST06 auch von einer Gehwegbreite von 1,5 m in beengten Situationen gesprochen wird.

Die Stadt Bornheim hat eine „Leitlinie Straßenplanung“ (Stand 30.03.2017) erarbeitet, die bei allen Bebauungsplanverfahren angewendet wird. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Vorhabenträger soll an dieser Leitlinie grundsätzlich festgehalten werden. Dort sieht der Straßentyp „Wohnstraße“ beidseitig Gehwege mit einer Breite von 2,0 m vor.

Desweiteren enthält der § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch den Planungsgrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Vor diesem Hintergrund erscheint unter Abwägung aller o.g. Belange und der Tatsache, dass beidseits der Ringstraße Gehwege vorgesehen werden, eine Breite der Gehwege von jeweils ca. 2,0 m im Plangebiet angemessen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.13 Wasserverband Südliches Vorgebirge, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, Schreiben vom 18.10.2018**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.14 LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Schreiben vom 22.10.2018**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wird der vom LVR vorgegebene Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) eingeht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.15 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 24.10.2018**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs wird die empfohlene „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des LANUV angewandt.

Der Empfehlung, als Ausgleichsmaßnahmen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Gehölzstrukturen und Grünstreifen im Plangebiet festzusetzen, werden teilweise gefolgt. Da von Vorhabenträger überwiegend geneigte Dächer vorgesehen werden, kann die Anregung zu Dachbegrünungen nicht umgesetzt werden. Fassadenbegrünungen stoßen bei den späteren Nutzern aufgrund des hohen Pflegeaufwandes auf geringe Akzeptanz und haben außerdem ein geringes Aufwertungspotenzial zur Folge. Daher werden sie nicht als Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregung, die notwendig werdenden externen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Alfterer- Bornheimer Baches vorzunehmen, wird aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht gefolgt. Der Vorhabenträger hat sich um Flächen bemüht, die nach Flächeneignung und Größe geeignet sind, das Ausgleichserfordernis umzusetzen. Daher werden im vorliegenden Falle auch nicht die Dienstleistungen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft benötigt.

Die Wertigkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf die menschliche Daseinsvorsorge finden auch unter Beachtung der im LEP entsprechend formulierten Grundsätze Berücksichtigung in der Gesamtabwägung der privaten und öffentlichen Belange.

In der Stadt Bornheim ist ein hoher Bedarf an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Dieser Bedarf kann nicht alleine im Wege der Innenentwicklung, insb. durch Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion von bereits baulich genutzten Flächen oder Nachverdichtungen (zum Beispiel in Form von Baulückenschließungen) gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar. Vor diesem Hintergrund liegen für die Entwicklung der Wohnbauflächen erhebliche städtebauliche Gründe vor.

Die Standortwahl selbst begründet sich neben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) aus der Tatsache, dass an dieser Stelle des Stadtgebietes eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortsteils Roisdorf möglich ist. Die bestehenden Wohnansätze an der Herseler Straße sowie dem Fuhrweg werden aufgegriffen und fortgeführt. Die Erreichbarkeit des Standortes mit allen motorisierten und nicht- motorisierten Verkehrsträgern ist als gut zu bezeichnen. Außerdem bestehen fußläufige Erreichbarkeiten zu den bestehenden Nahversorgungsangeboten im Ortsteil Bornheim.

In Bornheim besteht nach der weitestgehenden Vermarktung im Gewerbegebiet Bornheim Süd auch ein erheblicher Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung von entsprechenden Flächen entlang der Herseler Straße entsprochen werden.

Die Flächen des Plangebietes wurden von zwei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Die Betriebe haben sich jedoch zu einer endgültigen Betriebsaufgabe entschlossen. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Landwirtschaft, die nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu behandeln sind, können ausgelöst durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen demnach vermieden werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.16 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 24.10.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Erforderlichkeit der Neuausweisung von neuen Bauflächen

Die Wertigkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf die menschliche Daseinsvorsorge finden auch unter Beachtung der im LEP entsprechend formulierten Grundsätze Berücksichtigung in der Gesamtabwägung der privaten und öffentlichen Belange.

In der Stadt Bornheim ist ein hoher Bedarf an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Dieser Bedarf kann nicht alleine im Wege der Innenentwicklung, insb. durch Wiedernutzbar-

machung bzw. Konversion von bereits baulich genutzten Flächen oder Nachverdichtungen (zum Beispiel in Form von Baulückenschließungen) gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar. Vor diesem Hintergrund liegen für die Entwicklung der Wohnbauflächen erhebliche städtebauliche Gründe vor.

Die Standortwahl selbst begründet sich neben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) aus der Tatsache, dass an dieser Stelle des Stadtgebietes eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortsteils Roisdorf möglich ist. Die bestehenden Wohnansätze an der Herseler Straße sowie dem Fuhrweg werden aufgegriffen und fortgeführt. Die Erreichbarkeit des Standortes mit allen motorisierten und nicht- motorisierten Verkehrsträgern ist als gut zu bezeichnen. Außerdem bestehen fußläufige Erreichbarkeiten zu den bestehenden Nahversorgungsangeboten im Ortsteil Bornheim.

In Bornheim besteht nach der weitestgehenden Vermarktung im Gewerbegebiet Bornheim Süd auch ein erheblicher Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung von entsprechenden Flächen entlang der Herseler Straße entsprochen werden.

Die Flächen des Plangebietes wurden von zwei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Die Betriebe haben sich jedoch zu einer endgültigen Betriebsaufgabe entschlossen. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Landwirtschaft, die nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu behandeln sind, können ausgelöst durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen demnach vermieden werden.

Einfluss der gewerblichen Nutzung auf das Orts- und Landschaftsbild

Das betreffende Grundstück entlang der Herseler Straße soll vom Vorhabenträger an die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim (WFG) veräußert werden. Damit besteht seitens der Stadt Bornheim die Möglichkeit, den Verkauf des Grundstückes an einen noch zu findenden, gewerblichen Interessenten auch mit gestalterischen Anforderungen zu verknüpfen. Zudem wird ein Grünstreifen als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung im Bereich der gewerblichen Nutzung festgesetzt. Da je nach gewerblicher Nutzung die Anforderung an die Gestaltung unterschiedlich zu bewerten ist, werden keine Festsetzungen zur Gebäudegestaltung als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Dies soll durch Verhandlungen zu einem Kaufvertrag erreicht werden.

Artenschutz

Das Büro RMP hat im Jahr 2015 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die Flächen des Bebauungsplans Ro 22 untersucht hat. Aufgrund der zwischenzeitlichen Aktualisierung des Fachinformationssystems "Geschützte Arten" wurde durch das Büro Ginster in den Jahren 2017 und 2018 eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I gemäß VV-Artenschutz behandelt die potentiellen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die planungsrelevanten- und wildlebenden Tierarten.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit den streng oder besonders geschützten Tierarten Abendsegler, Graureiher, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star, Schleiereule und Turmfalke, die möglicherweise das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, sind aufgrund der artspezifischen Mobilität sowie der im Umfeld vorhandenen alternativen Nahrungshabitate nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist kein essentielles Nahrungshabitat für die aufgeführten Arten. Der im Umfeld nachgewiesene Steinschmätzer ist im Plangebiet ausschließlich als Rastvogel während des Zuges zu erwarten. Für die Art existieren ebenfalls zahlreiche Ausweichflächen im klein- und großräumigen Umfeld. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist für die aufgeführten Arten ausgeschlossen.

Der Bluthänfling wurde durch das Büro RMP im Jahre 2015 vereinzelt als Brutvogel erfasst. Aufgrund des zum Zeitpunkt der Erfassung fehlenden Status als planungsrelevante Art fand keine genaue Verortung der Nachweise statt. Während der zweimaligen Begehung durch das Büro Ginter konnte kein Nachweis der Art erbracht werden. Mit der Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr) kann, trotz der fehlenden Verortung, ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG für die Art sicher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten keine Strukturen ermittelt werden, die auf ein Fortpflanzungshabitat der im Umfeld vorkommenden Wechselkröte hinweisen. Eine Erschließung bzw. eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat ist unwahrscheinlich, jedoch aufgrund der Vorkommen auf der ehemaligen Deponiefläche nicht gänzlich ausgeschlossen. Aufgrund der stark lehmigen Böden im Bereich der Ackerfläche ist eine Nutzung als Ruhehabitat im Tagesverlauf oder zur Überwinterung ebenfalls ausgeschlossen. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wurde bereits ein Amphibienschutzzaun außerhalb des Plangebietes aufgestellt, der verhindert, dass Wechselkröten ins Plangebiet einwandern können. Dieser Zaun wird bis zum Abschluss der Baumaßnahmen erhalten bleiben. Eine Verletzung oder Tötung von Wechselkröten ist damit ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.17 Rheinische NETZGesellschaft mbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln, Schreiben vom 26.10.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Im Einfahrtsbereich des neuen Quartiers wird ein Standort von 3 x 6 m Fläche als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Bebauungsplan festgesetzt, der dort von 3 Seiten zugänglich ist und keine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung hervorruft.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.18 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 26.10.2018

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Immissionsschutz

Bereits heute ist die bestehende Bebauung entlang der Herseler Straße durch nahe liegende Betriebe des Gewerbegebietes Bornheim- Süd (insb. Landgard Blumen & Pflanzen GmbH) vorbelastet. Es können bereits heute einschlägige Immissionsorte festgelegt werden. Im vorliegenden Lärmgutachten wurden die beiden Gebäude Herseler Straße 29 und 32 daher näher betrachtet.

Im Sinne einer worst- case- Untersuchung wurde im Lärmgutachten iterativ Schallleistungspegel ermittelt, die zu einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bereits bestehenden Bebauung Herseler Straße 29 (Schutzanspruch eines Mischgebietes im FNP) und Herseler Straße 32 (Schutzanspruch eines Gewerbegebietes im FNP) führt. Mit dieser Iteration wurden flächenbezogene Schallleistungspegel für die verschiedenen Ladebereiche der Firma Landgard Blumen & Pflanzen ermittelt und veranschaulicht, welche Fahr- und Ladetätigkeiten auf den o.g. Bezugsflächen unter Beachtung der entsprechenden Ausrüstung dieser LKW mit Kühlaggregaten,

etc. möglich sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für die lauteste Nachtstunde geltenden Ergebnisse in jeder Nachtstunde gelten und daher innerhalb der gesamten Nachtzeit insgesamt die 8- fache Anzahl an LKW abgewickelt werden kann.

Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass damit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den festgesetzten Mischgebieten MI1 und MI2 (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) sowie in weiten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete (55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) sicher eingehalten werden. Sollte die Bebauung im MI2 zeitlich nach der geplanten Nutzung im WA1.1 realisiert werden, so wurden im Bebauungsplan die erforderlichen Nutzungseinschränkungen (Grundrissgliederung oder keine offenbaren Fenster) im Teilgebiet WA1.1 aufgezeigt, so dass auch in dieser Konstellation keine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen resultiert. Außerdem wurde im Bereich der geplanten Wohnbebauung im MI1 eine ca. 3 m hohe Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen.

Damit ist nachgewiesen, dass auch die neue Bebauung die mögliche Nutzung des Landgard- Geländes nicht einschränkt, denn eine höhere Nutzungsintensität würde auch zu einer Überschreitung an den bereits bestehenden Immissionspunkten Herseler Straße 29 und 32 führen.

Die Bezirksregierung Köln wurde bzgl. der Auswirkungen der Firma Landgard Blumen & Pflanzen GmbH beteiligt. Gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 19.12.2018 befindet sich in einer Halle des o.g. Betriebes ein genehmigungsbedürftiges Pflanzenschutzmittellager. Da die Mengenschwellen für Gefahrstoffe nicht erreicht werden, handelt es sich jedoch nicht um einen Störfallbetrieb. Die Bezirksregierung Köln geht davon aus, dass in Bezug auf das Plangebiet keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abfallwirtschaft

Auf die Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Urfeld wird nachrichtlich im Bebauungsplan hingewiesen.

Weitere Hinweise beziehen sich auf die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Netzes wurde untersucht und dargestellt. Die Versickerungsversuche auf dem Gelände haben erbracht, dass insbesondere unbelastetes Dachwasser ortsnahe versickert werden kann. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Altlasten

Es wird in Folge der langjährigen Nutzung des Plangebietes als Gärtnerei ein von der Unteren Bodenschutzbehörde gewünschter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bodenschutz

In der Stadt Bornheim besteht ein erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von neuen Baugrundstücken insbesondere für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser aber auch Gewerbegrundstücken. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich. Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gilt in der Stadtplanung grundsätzlich das Leitbild der Innenentwicklung. Dabei sind für die Deckung des Flächenbedarfs vorrangig innerörtliche und bereits erschlossene Flächen zu überplanen. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ soll möglichst verzichtet werden. Diese Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung bzw. der Nachverdichtung (z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) sind jedoch in Roisdorf wie auch im gesamten Stadtgebiet Bornheim in den bestehenden Baugebieten im Wesentlichen ausgeschöpft. Um jedoch dem in Bornheim bestehenden Bedarf an Wohn- und Gewerberaum gerecht zu werden, ist es notwendig den Ortsteil zu erweitern und ein neues Baugebiet zu entwickeln. Das Plangebiet ist für die Entwicklung geeignet, da der von der Bezirksregierung Köln genehmigte FNP das Plangebiet bereits als eine für die Bebauung vorgesehene Fläche (gemischte Baufläche) darstellt. Es ist beabsichtigt, den FNP zu ändern, so dass dieser für einen Teilbereich des Bebauungsplans Ro 22 Wohnbauflächen darstellt.

In einer regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Empirica 11/2016) wird dargelegt, dass die Bevölkerungszahl im Rhein-Sieg-Kreis weiterhin wächst. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum verstärkt sich durch einen zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf Mietniveau und Kaufpreise. Gemäß der Studie herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des zentralen Kreisgebietes des Rhein-Sieg-Kreises, demnach auch in Bornheim. Wenn die zur Deckung der Nachfrage erforderlichen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht umgesetzt werden können, nimmt der Nachfragedruck weiter zu. Ein Beitrag der Kommunen ist hier, das entsprechende Bauland bereitzustellen.

Zudem ist die Umgebung des Plangebietes durch bestehende Nutzungen (überwiegend Wohnen sowie teilweise Gewerbe) bereits baulich vorgeprägt. Daher handelt es sich bei der Entwicklung des Plangebietes um eine Arrondierung bereits baulich vorgeprägter Flächen. Außerdem besteht im Plangebiet in Folge des hohen Anteils an Gewächshäusern bereits ein hoher Anteil an überbauten Bodenflächen ohne natürliche Bodenentwicklung.

Das beabsichtigte städtebauliche Konzept trägt v.a. durch seine aufgelockerte Bebauung mit viel Freiraum zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit zum Bodenschutz bei. Es ist ein wesentlicher Anteil an Doppelhäusern mit dementsprechend großen privaten Freiflächen geplant, die im Vergleich zu beispielsweise Reihenhäusern ein geringes Maß der Verdichtung zulassen. Der Bebauungsplan wird diesen Umstand durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich umsetzen. Außerdem werden in den Allgemeinen Wohngebieten die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen und i. d. R. flächenintensiven gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung auf den öffentlichen Flächen (z.B. Pflanzung von Straßenbäumen) und den privaten Flächen (z.B. Gestaltung der Hausgärten, Regelung des Versiegelungsgrades der Vorgärten) runden diese Intention ab.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan entsprechend der Forderung des Rhein-Sieg-Kreises dargestellt.

Der Belang Boden wird somit in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt und die sogenannte Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ausreichend beachtet.

Die vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlenen Verfahren zur Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der durchzuführenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Methodik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lässt jedoch keinen Raum, einen darüberhinausgehenden Ausgleich für die Eingriffe in den Boden zu fordern. Eine zusätzliche Kompensation wie vom Rhein-Sieg-Kreis gefordert ist nicht erforderlich und würde allenfalls zu Maßnahmen auf heute landwirtschaftlich genutzten Böden führen. Die Stadt Bornheim hat nicht die Absicht, der Landwirtschaft hochwertige Böden für nicht erforderliche Maßnahmen zu entziehen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird grundsätzlich gefolgt. Der Empfehlung, eine explizite Bilanzierung der Bodeneingriffe durchzuführen, wird nicht gefolgt.

Wasserschutzgebiet

Bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wesseling-Urfeld wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Hinweis, dass für die Errichtung der Straßen, Wege und Parkplatzanlagen vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung an den Rhein-Sieg-Kreis zu stellen sowie für die Befestigung versickerungsfähiges Pflaster nicht zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Natur- und Landschafts- und Artenschutz

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie der Umweltbericht werden der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes zur Prüfung übergeben.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Verkehr

Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellanlagen, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nach der dann gültigen neuen Landesbauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim geprüft.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Erneuerbare Energien

Der Wärmebedarf des Neubauquartiers ist aufgrund der geltenden, gesetzlichen Anforderungen an die Außenhülle der Gebäude mittlerweile so gering, dass sich die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungseinheit (wie zum Beispiel eines Blockheizkraftwerkes) wirtschaftlich nicht mehr darstellen lässt.

Mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser sind für die Neubebauung ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen, auf denen Solaranlagen einen Ertrag erzielen können.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.19 Bezirksregierung Köln, Obere Immissionsschutzbehörde, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, Schreiben vom 19.12.2018**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Einschätzung der Bezirksregierung Köln zum Pflanzenschutzmittellager der Firma Landgard Blumen & Pflanzen GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Bereits heute ist die bestehende Bebauung entlang der Herseler Straße durch nahe liegende Betriebe des Gewerbegebietes Bornheim- Süd (insb. Landgard Blumen & Pflanzen GmbH) vorbelastet. Es können bereits heute einschlägige Immissionsorte festgelegt werden. Im vorliegenden Lärmgutachten wurden die beiden Gebäude Herseler Straße 29 und 32 daher näher betrachtet.

Im Sinne einer worst- case- Untersuchung wurde im Lärmgutachten iterativ Schallleistungspegel ermittelt, die zu einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bereits bestehenden Bebauung Herseler Straße 29 (Schutzanspruch eines Mischgebietes im FNP) und Herseler Straße 32 (Schutzanspruch eines Gewerbegebietes im FNP) führt. Mit dieser Iteration wurden flächenbezogene Schallleistungspegel für die verschiedenen Ladebereiche der Firma Landgard Blumen & Pflanzen ermittelt und veranschaulicht, welche Fahr- und Ladetätigkeiten auf den o.g. Bezugsflächen unter Beachtung der entsprechenden Ausrüstung dieser LKW mit Kühlaggregaten, etc. möglich sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für die lauteste Nachtstunde geltenden Ergebnisse in jeder Nachtstunde gelten und daher innerhalb der gesamten Nachtzeit insgesamt die 8- fache Anzahl an LKW abgewickelt werden kann.

Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass damit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den festgesetzten Mischgebieten MI1 und MI2 (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) sowie in weiten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete (55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) sicher eingehalten werden. Sollte die Bebauung im MI2 zeitlich nach der geplanten Nutzung im WA1.1 realisiert werden, so wurden im Bebauungsplan die erforderlichen Nutzungseinschränkungen (Grundrissgliederung oder keine offenbaren Fenster) im Teilgebiet WA1.1 aufgezeigt, so dass auch in dieser Konstellation keine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen resultiert. Außerdem wurde im Bereich der geplanten Wohnbebauung im MI1 eine ca. 3 m hohe Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen.

Damit ist nachgewiesen, dass auch die neue Bebauung die mögliche Nutzung des Landgard- Geländes nicht einschränkt, denn eine höhere Nutzungsintensität würde auch zu einer Überschreitung an den bereits bestehenden Immissionspunkten Herseler Straße 29 und 32 führen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.