

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 23.05 bis 24.06.2019 wurden die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme zum Planverfahren ein.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:

Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53702 Siegburg, Schreiben v. 24.06.2019

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Abfallwirtschaft:

Zum Umgang mit Recyclingbaustoffen und auffälligen Bodenmaterial wurde ein Hinweis in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.

Bodenschutz:

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 sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten.

Im Plangebiet weist der Boden durch die bisherige gärtnerische Nutzung der Fläche anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt. Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

In einer Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Empirica 11/2016) und einem Bericht des Referates für Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises (Leben und Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis, RSK 09/2019) wird dargelegt, dass die Einwohnerzahl im Kreisgebiet weiter wächst. Die zukünftige Wohnungsnachfrage verstärkt sich vor allem durch den zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf Mietniveau und Kaufpreise. Allein im

Jahr 2019 sind die vom Kreis festgestellten Bodenrichtwerte für Bornheim um ca. 20-30% gestiegen.

Nach Aussage der Empirica herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises im Zentralen Kreisgebiet - hierzu gehört auch Bornheim. Laut des Wohnbauberichts von 2019 besteht für das zentrale Kreisgebiet bis 2025 ein jährlicher Neubaubedarf von 1.200 Wohneinheiten. Nach einer weiteren Studie von Empirica im Auftrag der Stadt Bornheim (Handlungskonzept Wohnen Bornheim, Empirica 10/2019), könnten davon ca. 25 % in Bornheim realisiert werden, um ein bedarfsgerechtes und dem Bornheimer Flächenpotenzial entsprechendes Angebot an Wohnraum zu schaffen.

Im gesamten Stadtgebiet von Bornheim besteht ein langfristiger Bedarf an Wohnraum. Daraus resultiert ein anhaltend hoher Nachfragedruck von Flächen zu Wohnbauzwecken. Durch die nur eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulücken kann die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Wenn die erforderlichen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht realisiert werden können, nimmt der Nachfragedruck noch weiter zu. Wenn Kommunen zur Problemlösung beitragen möchten, impliziert dies insbesondere, das entsprechende Bauland bereit zu stellen.

Dabei ist ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen notwendig, um einen an die Bedarfe unterschiedlicher Nutzerstrukturen angepassten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Dies erfordert auch eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsangebote. Dazu zählt neben der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere der Geschosswohnungsbau, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor.

Die Stadt Bornheim ist dieser Entwicklung durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2011 mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nachgekommen. Nach einer darauf aufbauenden Wohnbauflächenbewertung wurde durch den Rat der Stadt Bornheim ein Prioritätenbeschluss zur Umsetzung gefasst. Kleinere Flächen wie das Plangebiet (unter 1 ha Bruttofläche), die aufgrund in geringen Größe keiner eigenständigen Betrachtung unterworfen werden können zusätzlich Baulandentwicklung keine eigenständige Betrachtung als potentielle Wohnbaufläche, da es sich de facto um eine Bebauung eines einzelnen Baugrundstückes handelt und einer Baulückenschließung gleich kommt.

Die mit dieser Einbeziehungssatzung vorbereitete Nachverdichtung entspricht vom Grundsatz her der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohngebietsflächen. Hierdurch ist der Erschließungsaufwand des Plangebietes gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich deutlich geringer. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird somit deutlich reduziert.

Die städtebauliche Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser privaten Gartenfläche zu Wohnbauzwecken ist damit nachgewiesen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung die Verpflichtung zu einem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser gesetzlichen Vorgabe wurde nachgekommen, indem insbesondere der Grad der Versiegelung der Landschaft mit Hilfe einer Eingriffsbewertung ermittelt wurde. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sind in der Einbeziehungssatzung die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Aus dem Bundesbodenschutzgesetz oder den weiteren Regelungen des BauGB ergibt sich kein gesetzlich erforderlicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Die externe Kompensationsmaßnahme ist in den textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt. Weitergehende Hinweise und Erläuterungen sind nicht originär Bestandteil einer textlichen Festsetzung, die einen Rechtscharakter besitzt, sondern sind in der Begründung als Erläuterung der textlichen Festsetzung auszuführen.

Erneuerbare Energien:

Der Einsatz von erneuerbaren Energien kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes für zwei Einzelhäuser ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Beschluss:

Der Stellungnahme zum Punkt Bodenschutz wird nicht gefolgt. Die übrigen Punkte werden zur Kenntnis genommen.

Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V. (LSV), Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben v. 12.06.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Rechtsgrundlage und Prägung der Einbeziehungsfläche:

Das überplante Grundstück ist ein Privatgrundstück, das bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgrund des räumlichen Zusammenhanges mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen worden ist. Wie der LSV zu der Annahme kommt, dass dieses private Flurstück eine Erweiterungsfläche der Kita sei, ist nicht nachvollziehbar. Die Verfahrenswahl ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass es sich um eine einzelne Baufläche handelt, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Dort sind Baukörper mit ähnlichen Maßen bereits vorhanden. Dies entspricht dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Insofern wird die Wahl des Verfahrens als richtig bewertet.

Eine private Fläche kann keinen Erholungswert für die Öffentlichkeit darstellen. Im Übrigen wird sie nicht durch Wege umgrenzt, die stark für die Naherholung genutzt werden. Die Plangebietsfläche grenzt im Wesentlichen an eine öffentliche Straße, den Sommersberg, und ist durch diese erschlossen. Die Wegeverbindungen im südlich angrenzenden Waldgebiet sind durch die Planung nicht betroffen und bleiben unberührt. Der öffentliche Zugang zum Waldgebiet an der süd-westlichen Grenze des überplanten Grundstückes wird erhalten.

Landschaftsschutz:

Der als fehlend bemängelte Abwägungsprozess hat bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stattgefunden, als dessen Ergebnis die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt worden ist. Der Rhein-Sieg-Kreis hat dieser Darstellung und der daraus folgenden Entlassung aus dem Landschaftsschutz im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zugestimmt.

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 des BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Für das Außerkrafttreten gilt Entsprechendes bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB.

Der für das Grundstück am Sommersberg bestehende Landschaftsschutz tritt daher nach Rechtskraft der Satzung außer Kraft.

Beschluss:

Der Stellungnahme hinsichtlich Rechtsgrundlage, Prägung der Einbeziehungsfläche und Landschaftsschutz wird nicht stattgegeben.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, Schreiben v. 06.06.2019

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein einzelnes Grundstück, auf dem nach Rechtskraft der Satzung maximal zwei freistehende Einzelhäuser entstehen können. Ob eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist oder das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden muss, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Insofern liegt der Nachweis oder ein ggfs. erforderliches Gutachten in der Verantwortung des Eigentümers bzw. Bauherrn. Auch wenn das Grundstück, obwohl es im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, nicht im Generalentwässerungsplan berücksichtigt worden ist, wird davon ausgegangen, dass ein einzelnes Grundstück mit zwei Einzelhäusern problemlos an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann.

Eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser ist bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Überflutungsbetrachtung:

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Satzung gemäß § 34 BauGB (4) Satz 1, Nr. 3. Die Regelungsdichte einer Satzung darf nicht der eines Bebauungsplanes entsprechen. Insofern ist auch diese Fragestellung sowie das Erfordernis eines Sockelbereiches aufgrund von Überflutungsschutz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben, der Umgang mit Niederschlagswasser und eine ggf. erforderliche Überflutungsbetrachtung sind durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

RSAG, 53719 Siegburg, Schreiben v. 14.06.2019

Beschluss:

Kenntnisnahme

Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 03.06.2019

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Satzung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Vodafone Kabel Deutschland, D2 Park 5, 40878 Ratingen, Schreiben v. 17.06.2019

Beschluss:
Kenntnisnahme

Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben v. 05.06.2019

Beschluss:
Kenntnisnahme

Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 2, 14532 Kleinmachnow, Schreiben v. 20.05.2019

Beschluss:
Kenntnisnahme

Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben v. 21.05.2019

Beschluss:
Kenntnisnahme

e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, Schreiben v. 21.05.2019

Beschluss:
Kenntnisnahme