

# Bebauungsplan He 35

## in der Ortschaft Hersel

Stand: 04.05.2020

---

### **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 9 Stellungnahmen eingegangen.

Innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 12 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

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

##### **1.1 Mündliche Vorsprache vom 10.02.2020**

###### **Stellungnahme der Stadt Bornheim**

Die Stadt Bornheim steht einem teilweisen Erwerb der städtischen Fläche zu dem aktuellen Bodenrichtwertpreisen durch den Einwender nicht entgegen.

Neben dem festgesetzten Geh-/Fahr- und Leitungsrecht auf dem Eigentum des Einwenders wird dem Eigentümer selbst ein gewünschtes Geh- und Fahrrecht auf einer kleinen Teilfläche des Flurstücks 719 gewährt. Ein Erwerb der Fläche kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Hinsichtlich der Überplanung der dem Mehrfamilienhaus zugehörigen Parkplätze wurden Gespräche geführt und es wird sichergestellt, dass durch Überplanung der direkt angrenzenden Fläche mindestens genauso viel Fläche und ausgewiesene Parkplätze durch Grundstückstausch wieder zur Verfügung gestellt werden.

Der ausgewiesene Müllsammelplatz für das vorhandene Mehrfamilienhaus ist größer festgesetzt als die zurzeit benötigte Fläche für die Mülltonnen. Um jedoch mögliche Platzproblemen bei der geordneten Aufstellung der Mülltonnen auf Grund des veränderten Zuschnitts der Sammelstelle für Mülltonnen zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung unter Punkt 7 mit folgenden Satz ergänzt: „Die Sammelstelle für Mülltonnen auf dem Flurstück 550 kann zu Lasten des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (G, F, L) um bis zu einem Meter verbreitert werden“.

###### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben

##### **1.2 Schreiben vom 19.02.2020**

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

Die jetzige Erschließung endet ohne geordnete Verkehrsführung und Wendemöglichkeit. Die damalige Bebauung des Mehrfamilienhauses beruht auf einen mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan, welcher ebenfalls schon eine Wendeanlage vorsah. Die Notwendigkeit eines geordneten und nach der aktuellsten Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Straßenabschlusses mit Wendeanlage besteht weiterhin und soll mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden. Die vorgeschlagene Erschließungsvariante der hinterlie-

genden Grundstücke über die Flurstücke 719 und 718 war wie erwähnt eine Variante in der frühzeitigen Beteiligung, welche jedoch aus verkehrstechnischen, sicherheits- und städtebaulichen Aspekten verworfen werden musste.

Hinsichtlich der Überplanung der dem Mehrfamilienhaus zugehörigen Parkplätze wurden Gespräche geführt und es wird sichergestellt, dass durch Überplanung der direkt angrenzenden Fläche mindestens genauso viel Fläche und ausgewiesene Parkplätze durch Grundstückstausch wieder zur Verfügung gestellt werden.

Neben dem festgesetzten Geh-/Fahr- und Leitungsrecht auf dem Eigentum des Einwenders wird dem Eigentümer selbst ein gewünschtes Geh- und Fahrrecht auf einer kleinen Teilfläche des Flurstücks 719 gewährt.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben

**1.3 Schreiben vom 29.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim**

Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens ist eine Aufnahme des Grundstücks in den Bebauungsplanbereich nicht mehr möglich. Des Weiteren wäre eine Erschließung der Grundstück über eine Verlängerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht städtebaulich, verkehrstechnisch und insbesondere unter Sicherheitsaspekten nicht umsetzbar. Eventuell ist bei genauer Prüfung eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs über die Rheinstraße möglich.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

**1.4 Schreiben vom 08.03.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Grundsätzlich muss man innerhalb von bebauten Gebieten immer damit rechnen, dass auf noch freien Grundstücksflächen im Umfeld irgendwann auch gebaut wird. Die geplante Bebauung im He 35 entspricht mit den Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern dem Spektrum im Ort Hersel und stellt keine außergewöhnliche Bauform dar. Das Baugrundstück des Mehrfamilienhauses ist auch von der Größe her gesehen für die geplante Bebauung angemessen. In der Lahnstraße selbst sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden, die eine ähnliche Baudichte aufweisen.

Die geplante Bebauung orientiert sich auch sowohl an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen. Die geplanten Mietwohnungen entsprechen dazu noch den Vorgaben nach §§ 1 Abs.5 und 1a Abs.2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung sowie zum sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden.

Der neu resultierende Parkplatzbedarf durch die geplanten Mehrfamilienhäuser wird im Rahmen der Baugenehmigung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim berechnet. Die Besucherparkplätze werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor sichergestellt.

Hinsichtlich des Verkehrs ist festzuhalten, dass die Lahnstraße eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr wird fast ausschließlich durch die Anwohner selbst verursacht. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist grundsätzlich zumutbar.

Bei 4-8 möglichen Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und bis zu 24 Wohneinheiten in den neuen Mehrfamilienhäusern wird man von ca. 110 neuen Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV) am Tag ausgehen können. Die aktuelle Fahrtenzahl wird etwas höher liegen, sodass insgesamt mit ca. 240 Kfz/Fahrten pro Tag in der Lahnstraße gerechnet werden muss.

Dies ist für eine Straße in der Ausbaubreite und der Qualität der Lahnstraße ein ortsüblicher Wert, der keine besondere Belastung darstellt. Damit ist auch keine besondere Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten.

Nimmt man die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Maßstab, dann sind nach dieser Empfehlung selbst in Verkehrsberuhigten Bereichen (gemeinhin als „Spielstraße“) bezeichnet sogar Werte bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde möglich. In der Lahnstraße werden in der Spitzenstunde dagegen ca. 30-50 Kfz zu erwarten sein. Der Rest des Verkehrs verteilt sich über den Tag.

Der angesprochene alte Bebauungsplan „Auf der Tränke“ steht in keinem Verhältnis zu dem Bebauungsplan He 35. Die geplante Bebauung orientiert sich sowohl an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben

## **1.5 Schreiben vom 04.03.2020**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Hinsichtlich des zunehmenden Verkehrs ist festzuhalten, dass die Lahnstraße eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr wird fast ausschließlich durch die Anwohner selbst verursacht. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist grundsätzlich zumutbar.

Bei 4-8 möglichen Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und bis zu 24 Wohneinheiten in den neuen Mehrfamilienhäusern wird man von ca. 110 neuen Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV) am Tag ausgehen können. Die aktuelle Fahrtenzahl wird etwas höher liegen, sodass insgesamt mit ca. 240 Kfz/Fahrten pro Tag in der Lahnstraße gerechnet werden muss.

Dies ist für eine Straße in der Ausbaubreite und der Qualität der Lahnstraße ein ortsüblicher Wert, der keine besondere Belastung darstellt. Damit ist auch keine besondere Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten.

Nimmt man die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Maßstab, dann sind nach dieser Empfehlung selbst in Verkehrsberuhigten Bereichen (gemeinhin als „Spielstraße“) bezeichnet sogar Werte bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde möglich. In der Lahnstraße werden in der Spitzenstunde dagegen ca. 30-50 Kfz zu erwarten sein. Der Rest des Verkehrs verteilt sich über den Tag.

Die Erhöhung der Wohneinheiten für die Mehrfamilienhäuser resultiert aus dem vorgebrachten stimmigen Konzeptes des Investors und entspricht der Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Altersgruppen.

Die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist im Rahmen dieses Bebauungsplans auf Grund von fehlenden Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Es existieren im Umkreis von ca. 300 – 700 Meter mehrere Spielplätze. Der Investor der Mehrfamilienhäuser ist nach BauO NW und auch durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, auf seinem Grundstück einen kleinen Spielplatz für die zukünftigen Bewohner anzulegen.

Die Kosten der Erschließung sind noch nicht abschließend geklärt. Die Kosten der Wendeanlage sind der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hinsichtlich des Straßenbelages auf der Lahnstraße wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Bestandsaufnahme gemacht, eventuell entstehende Schäden werden nach Abschluss der Bauarbeiten behoben.

Eine genauere zeitliche Planung wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans und auch nach Klärung der Kostenfrage erstellt.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben

### **1.6 Schreiben vom 09.03.2020**

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

##### Parkflächen:

Der neu resultierende Parkplatzbedarf durch die geplanten Mehrfamilienhäuser wird im Rahmen der Baugenehmigung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim berechnet. Die Besucherparkplätze werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor sichergestellt.

Insgesamt sind bei alle im Bebauungsplangebiet geplanten Wohngebäuden im Rahmen des Bauantrags die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim nachzuweisen.

Eine Bindung von Tiefgaragenstellplätzen an den Kauf von Wohnungen ist wird dies im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor regeln. Des Weiteren wird auch die Notwendigkeit des Stellplatznachweis bei einer Veräußerung an den neuen Eigentümer weitergereicht. Ebenfalls wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der Investor mindestens 5 Besucherstellplätze zur Verfügung stellt.

##### Zunehmender Verkehr

Hinsichtlich des Verkehrs ist festzuhalten, dass die Lahnstraße eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr wird fast ausschließlich durch die Anwohner selbst verursacht. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist grundsätzlich zumutbar.

Bei 4-8 möglichen Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und bis zu 24 Wohneinheiten in den neuen Mehrfamilienhäusern wird man von ca. 110 neuen Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV) am Tag ausgehen können. Die aktuelle Fahrtenzahl wird etwas höher liegen, sodass insgesamt mit ca. 240 Kfz/Fahrten pro Tag in der Lahnstraße gerechnet werden muss.

Dies ist für eine Straße in der Ausbaubreite und der Qualität der Lahnstraße ein ortsüblicher Wert, der keine besondere Belastung darstellt. Damit ist auch keine besondere Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten.

Nimmt man die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Maßstab, dann sind nach dieser Empfehlung selbst in Verkehrsberuhigten Bereichen (gemeinhin als „Spielstraße“) bezeichnet sogar Werte bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde möglich. In der Lahnstraße werden in der Spitzenstunde dagegen ca. 30-50 Kfz zu erwarten sein. Der Rest des Verkehrs verteilt sich über den Tag.

##### Erschließung

Die Erschließung eines Einfamilienhauses über die Vorgebirgsstraße steht in keinem Verhältnis zu der Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 20-24 Wohneinheiten. Des Weiteren

ren wäre bereits jetzt ohne Planverfahren eine Bebauung des Grundstückes an der Vorgebirgsstraße nach §34 BauGB möglich.

Eine Verminderung des Immobilienpreises ist nicht begründet und kein Gegenstand der Bauleitplanung. Die Bodenrichtwerte sind in letzter Zeit trotz erheblicher Bautätigkeit deutlich gestiegen.

#### Erschließung-Kosten

Die Kosten der Erschließung sind noch nicht abschließend geklärt. Die Kostenberechnung der Wendeanlage sind der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

#### Wohnbild

Grundsätzlich muss man innerhalb von bebauten Gebieten immer damit rechnen, dass auf noch freien Grundstücksflächen im Umfeld irgendwann auch gebaut wird. Die geplante Bebauung im He 35 entspricht mit den Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern dem Spektrum im Ort Hersel und stellt keine außergewöhnliche Bauform dar. Das Baugrundstück des Mehrfamilienhauses ist auch von der Größe her gesehen für die geplante Bebauung angemessen. In der Lahnstraße selbst sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden, die eine ähnliche Baudichte aufweisen.

Die geplante Bebauung orientiert sich auch sowohl an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen. Die geplanten Mietwohnungen entsprechen dazu noch den Vorgaben nach §§ 1 Abs.5 und 1a Abs.2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Von einer wesentlichen Verschlechterung des Mikroklimas durch den Bebauungsplan ist nicht auszugehen, da die Flächen im Bebauungsplan teilweise bereits bebaut und vollflächig versiegelt sind. Und die zusätzliche Versiegelung sich somit in einem annehmbaren Rahmen hält.

Das angesprochene Mikro-Nachbarschaftsklima ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Des Weiteren schließt die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einen Zugewinn von Familien nicht aus, insbesondere da dies im Konzept des Investors grundsätzlich begrüßt und gewollt ist.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

### **1.7 Schreiben vom 09.03.2020**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Der neu resultierende Parkplatzbedarf durch die geplanten Mehrfamilienhäuser wird im Rahmen der Baugenehmigung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim berechnet. Die Besucherparkplätze werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor sichergestellt.

Insgesamt sind bei alle im Bebauungsplangebiet geplanten Wohngebäuden im Rahmen des Bauantrags die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim nachzuweisen.

Darüber hinaus gehende bereits bestehende Parkplatzschwierigkeiten inklusive ordnungsrechtlich widersprechendes Verhalten können nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Hinsichtlich des Verkehrs ist festzuhalten, dass die Lahnstraße eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr wird fast aus-

schließlich durch die Anwohner selbst verursacht. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist grundsätzlich zumutbar.

Bei 4-8 möglichen Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und bis zu 24 Wohneinheiten in den neuen Mehrfamilienhäusern wird man von ca. 110 neuen Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV) am Tag ausgehen können. Die aktuelle Fahrtenzahl wird etwas höher liegen, sodass insgesamt mit ca. 240 Kfz/Fahrten pro Tag in der Lahnstraße gerechnet werden muss.

Dies ist für eine Straße in der Ausbaubreite und der Qualität der Lahnstraße ein ortsüblicher Wert, der keine besondere Belastung darstellt. Damit ist auch keine besondere Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten.

Nimmt man die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Maßstab, dann sind nach dieser Empfehlung selbst in Verkehrsberuhigten Bereichen (gemeinhin als „Spielstraße“) bezeichnet sogar Werte bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde möglich. In der Lahnstraße werden in der Spitzenstunde dagegen ca. 30-50 Kfz zu erwarten sein. Der Rest des Verkehrs verteilt sich über den Tag.

Die Parkplätze der Lahnstraße 14-16 werden östlich vor das Gebäude Lahnstraße 14-16 in die festgesetzte Stellplatzfläche verlagert.

Die Erschließung eines Einfamilienhauses über die Vorgebirgsstraße steht in keinem Verhältnis zu der Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 20-24 Wohneinheiten. Des Weiteren wäre bereits jetzt ohne Planverfahren eine Bebauung des Grundstückes an der Vorgebirgsstraße nach §34 BauGB möglich.

Grundsätzlich muss man innerhalb von bebauten Gebieten immer damit rechnen, dass auf noch freien Grundstücksflächen im Umfeld irgendwann auch gebaut wird. Die geplante Bebauung im He 35 entspricht mit den Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern dem Spektrum im Ort Hersel und stellt keine außergewöhnliche Bauform dar. Das Baugrundstück des Mehrfamilienhauses ist auch von der Größe her gesehen für die geplante Bebauung angemessen. In der Lahnstraße selbst sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden, die eine ähnliche Baudichte aufweisen.

Die geplante Bebauung orientiert sich auch sowohl an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen. Die geplanten Mietwohnungen entsprechen dazu noch den Vorgaben nach §§ 1 Abs.5 und 1a Abs.2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung sowie zum sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden.

Ein angesprochenes Modellprojekt „Mieten ohne Autobesitz“ ist in diesem Bauleitplan nicht regelbar und entspricht nicht dem ortsüblichen hohen PKW Besatz.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben

### **1.8 Schreiben vom 09.03.2020**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Die Verlegung des Sammelplatzes ist nicht möglich und hält die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände ein. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird jedoch eine Einhausung des Sammelplatzes für die neuen Mehrfamilienhäuser aufgenommen, so dass die vorgetragenen Bedenken reduziert werden.

#### **Tiefgarage**

Im Rahmen der Planung, der Genehmigung und natürlich auch beim Bau der Tiefgarage müssen alle Sicherheitsvorkehrungen gegen mögliche Beschädigungen oder Einschränkungen durch den Investor eingehalten werden. Dies ist nichts was im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden kann.

#### Quelle

Auch dies muss der Investor im Rahmen der Planung und des Baus der Tiefgarage sicherstellen, ist jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren regelbar.

#### Wintergarten

Die notwendigen Abstände und Baulasten werden im Rahmen des Bauantrags berücksichtigt und behandelt.

Die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist im Rahmen dieses Bebauungsplans auf Grund von fehlenden Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Es existieren im Umkreis von ca. 300 – 700 Meter mehrere Spielplätze. Der Investor der Mehrfamilienhäuser ist nach BauO NW und auch durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, auf seinem Grundstück einen kleinen Spielplatz für die zukünftigen Bewohner anzulegen.

#### Spielfläche

Grundsätzlich muss man innerhalb von bebauten Gebieten immer damit rechnen, dass auf noch freien Grundstücksflächen im Umfeld irgendwann auch gebaut wird. Die Spielplatzsituation war zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobile dem Einwander bekannt.

#### Erschließung

Die Kosten der Erschließung sind noch nicht abschließend geklärt. Die Kostenberechnung der Wendeanlage sind der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Erschließung eines Einfamilienhauses über die Vorgebirgsstraße steht in keinem Verhältnis zu der Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 20 - 24 Wohneinheiten. Des Weiteren wäre bereits jetzt ohne Planverfahren eine Bebauung des Grundstückes an der Vorgebirgsstraße nach §34 BauGB möglich.

#### Zunahme Verkehr

Hinsichtlich des Verkehrs ist festzuhalten, dass die Lahnstraße eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr wird fast ausschließlich durch die Anwohner selbst verursacht. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist grundsätzlich zumutbar.

Bei 4-8 möglichen Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und bis zu 24 Wohneinheiten in den neuen Mehrfamilienhäusern wird man von ca. 110 neuen Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV) am Tag ausgehen können. Die aktuelle Fahrtenzahl wird etwas höher liegen, sodass insgesamt mit ca. 240 Kfz/Fahrten pro Tag in der Lahnstraße gerechnet werden muss.

Dies ist für eine Straße in der Ausbaubreite und der Qualität der Lahnstraße ein ortsüblicher Wert, der keine besondere Belastung darstellt. Damit ist auch keine besondere Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten.

Nimmt man die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Maßstab, dann sind nach dieser Empfehlung selbst in Verkehrsberuhigten Bereichen (gemeinhin als „Spielstraße“) bezeichnet sogar Werte bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde möglich. In der Lahnstraße werden in der Spitzenstunde dagegen ca. 30-50 Kfz zu erwarten sein. Der Rest des Verkehrs verteilt sich über den Tag.

#### Ursprünglicher Wohnraum vs. Zukünftige Gestaltung

Grundsätzlich muss man innerhalb von bebauten Gebieten immer damit rechnen, dass auf noch freien Grundstücksflächen im Umfeld irgendwann auch gebaut wird. Die geplante Bebauung im He 35 entspricht mit den Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern dem Spektrum im Ort Hersel und stellt keine außergewöhnliche Bauform dar. Das Baugrundstück des

Mehrfamilienhauses ist auch von der Größe her gesehen für die geplante Bebauung angemessen. In der Lahnstraße selbst sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden, die eine ähnliche Baudichte aufweisen.

Die geplante Bebauung orientiert sich ebenso an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen. Die geplanten Mietwohnungen entsprechen dazu noch den Vorgaben nach §§ 1 Abs.5 und 1a Abs.2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung sowie zum sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden und fügen sich in die vor Ort herrschende Gemengelager ein.

#### Andere

Der angesprochene alte Bebauungsplan „Auf der Tränke“ steht in keinem Verhältnis zu dem Bebauungsplan He 35. Die geplante Bebauung orientiert sich wie oben erwähnt, sowohl an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

### **1.9 Schreiben vom 10.03.2020**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Hinsichtlich des Verkehrs ist festzuhalten, dass die Lahnstraße eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr wird fast ausschließlich durch die Anwohner selbst verursacht. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist grundsätzlich zumutbar.

Bei 4-8 möglichen Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und bis zu 24 Wohneinheiten in den neuen Mehrfamilienhäusern wird man von ca. 110 neuen Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV) am Tag ausgehen können. Die aktuelle Fahrtenzahl wird etwas höher liegen, sodass insgesamt mit ca. 240 Kfz/Fahrten pro Tag in der Lahnstraße gerechnet werden muss.

Dies ist für eine Straße in der Ausbaubreite und der Qualität der Lahnstraße ein ortsüblicher Wert, der keine besondere Belastung darstellt. Damit ist auch keine besondere Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten.

Nimmt man die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Maßstab, dann sind nach dieser Empfehlung selbst in Verkehrsberuhigten Bereichen (gemeinhin als „Spielstraße“) bezeichnet sogar Werte bis zu 150 Kfz in der Spitzenstunde möglich. In der Lahnstraße werden in der Spitzenstunde dagegen ca. 30-50 Kfz zu erwarten sein. Der Rest des Verkehrs verteilt sich über den Tag.

Die südlich des Plangebietes gelegene Vorgebirgsstraße, die in Teilen lediglich eine Breite von unter 4 Meter aufweist, ist nach RASt 06 nicht für die Erschließung, auch nicht als ergänzende Erschließung, der geplanten Bebauung geeignet.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

## 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 **Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 12.03.2020**

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

Hinsichtlich der Anmerkung zu dem Geltungsbereich wird darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich zur Offenlage hin verkleinert wurde und somit nicht mehr mit dem Geltungsbereich aus den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung übereinstimmt.

#### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Die Turteltaube brütet meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüsch, an gebüschreichen Waldrändern oder in lichten Laub- und Mischwäldern. Zur Nahrungsaufnahme werden Ackerflächen, Grünländer und schütter bewachsene Ackerbrachen aufgesucht. Die Nester werden normalerweise auf Sträuchern oder in Bäumen angelegt. Brutstätten in der Nachbarschaft zu menschlichen Siedlungen, wie in größeren Gärten und Obstplantagen, in Parkanlagen und Friedhöfen, stellen in Nordrhein-Westfalen eine Ausnahme dar. In der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in NRW wird die Turteltaube als 'stark gefährdet', in der Niederrheinischen Bucht sogar 'vom Aussterben bedroht' eingestuft.

Nach fachlicher Einschätzung ist ein Vorkommen der mittlerweile sehr seltenen Turteltaube inmitten des Wohngebietes an der Lahnstraße in Hersel nicht zu erwarten. Die brachliegenden Flächen im Plangebiet ohne direkten Anschluss an Ackerflächen sind aufgrund der hohen Störwirkungen durch die angrenzende Bebauung, der geringen Größe und des geringen Anteils an samentragenden Futterpflanzen als Brut- und Nahrungslebensraum der Turteltaube nicht geeignet. Ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes wird demnach mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Bei einer Ortsbegehung des Fachgutachters in den frühen Morgenstunden am 28.04.2020 wurde diese Taubenart nicht festgestellt.

Die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden bei der Ortsbesichtigung auf Spalten und Nischen an den Fassaden und der Dachtraufen untersucht. Das zu erhaltene Mehrfamiliengebäude in der Lahnstraße 14 / 16 weist an den Fassaden keine Spalten auf, die für den Einflug von Fledermäusen geeignet sind. Auch die mit Kunstschieferplatten verkleidete Stirnseite bieten aufgrund der angebrachten Lochgitterabdeckung keine Quartiermöglichkeiten. Eine Nutzung durch Zwergfledermäuse ist daher unwahrscheinlich und stellt keinen Konflikt dar. Das Mehrfamilienhaus bleibt bestehen.

Das Betriebsgelände auf dem Flurstück 510 (Zufahrt von der Vorgebirgsstraße) besteht aus einem eingeschossigen Werkstattgebäude mit offenen Unterständen. Sowohl das Werkstattgebäude als auch die Unterstände sind für gebäudebewohnende Fledermausarten völlig ungeeignet. Die Dachtraufe des Gebäudes ist mit einem feuerverzinkten Blech verkleidet, das Fledermäuse keinen Halt bieten. Die Unterstände werden aufgrund der offenen Bauweise von Fledermäusen erfahrungsgemäß gemieden, da diese weder windgeschützt noch ungestört sind. Nach fachlicher Einschätzung werden in Folge der vorgesehenen Gebäudeabbrüche auf dem Betriebsgelände keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebewohnenden Fledermäusen in Anspruch genommen.

Aus dem Bericht der Artenschutzprüfung (ASP I) geht hervor, dass das Plangebiet als Lebensraum für die Arten Girlitz und Bluthänfling eher nicht geeignet ist.

Der Girlitz bevorzugt abwechslungsreiche Landschaften mit lockerem Baumbestand. In städtischen Räumen ist diese Finkenart auf Friedhöfen und in Parks und Kleingartenanlagen zu finden. Der bevorzugte Neststandort befindet sich meist in Nadelbäumen. In der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in NRW wird der Girlitz als 'stark gefährdet', in der Niederrheinischen Bucht sogar 'vom Aussterben bedroht' eingestuft.

Der Bluthänfling kommt in ländlichen Gebieten mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen vor. Eine samentragende Krautschicht ist für die Vögel entscheidend. Die Art kommt auch in Gärten, Parkanlagen und Friedhöfen vor. In der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in NRW wird der Bluthänfling als 'gefährdet', in der Niederrheinischen Bucht sogar 'stark gefährdet' eingestuft.

Ein Vorkommen beider Vogelarten im Plangebiet ist nicht wahrscheinlich. Bei den Ortsbegehungen am 16. und 28.04.2020 in den frühen Morgenstunden wurden weder Girlitze und Bluthänflinge noch andere planungsrelevante Vogelarten festgestellt. In den Gehölzbeständen im Plangebiet kommen lediglich Ringeltaube, Heckenbraunelle Singdrossel und Mönchsgrasmücke vor. Die Brachflächen sind aufgrund der geringen Größe, des geringen Anteils an samentragenden Futterpflanzen und der hohen Störwirkungen durch die angrenzende Bebauung als Brut- und Nahrungslebensraum für den Girlitz und Bluthänfling wenig geeignet.

Für **potentielle** Artenschutzmaßnahmen bietet das BauGB keine Ermächtigungsgrundlage.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist mangels nachgewiesener Quartiere zurzeit nicht vorhanden. Somit müssen auch keine Ersatzquartiere gestellt werden, da gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der potentiellen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gesichert und nicht aufgewertet werden muss.

#### Gewässerschutz

Der Hinweis 4. Niederschlagswasserbeseitigung der textlichen Festsetzungen wird auf Grund der Anregung ergänzt.

#### Wasserschutzgebiet

Der Hinweis 5. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld wird hinsichtlich der Errichtung der Straßen und Wege etc. ergänzt. Eine weitere Ergänzung wird nicht als notwendig erachtet, da dies Bestandteile der wasserrechtlichen Genehmigung sind.

#### Erneuerbare Energien

Die Textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis 9. Erneuerbare Energien ergänzt.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme zu Natur-, Landschafts-, und Artenschutz wird nicht stattgegeben

Der Stellungnahme zu Gewässerschutz wird stattgegeben.

Der Stellungnahme zu Wasserschutzgebiet wird teilweise stattgegeben.

Der Stellungnahme zu Erneuerbare Energien wird stattgegeben.

## **2.2 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Schreiben vom**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die angemerkte Diskrepanz der Plangebietsgröße resultiert daraus, dass nach der frühzeitigen Beteiligung und den dabei veröffentlichten Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung das Plangebiet um das Grundstück an der Rheinstraße reduziert wurde und auch nicht mit in den zu untersuchenden Bereich der Artenschutzprüfung eingeflossen ist.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Offenlage die Variante mit einer Tiefgarage unter den Mehrfamilienhäusern weiterverfolgt.

Zur Förderung der Nutzung von Regenerativer Energien wurden die textlichen Festsetzungen mit einem Hinweis unter Punkt 9. Solarnutzung ergänzt.

Der angesprochene irrtümliche Bezug zu Sechtem auf Seite 12 der Begründung zur Offenlage und die irrtümliche Benennung des Fachgutachters auf Seite 18 der Begründung zur Offenlage wurde korrigiert.

Da es sich bei dem Bebauungsplan He 35 um einen Bebauungsplan nach §13a BauGB handelt ist eine Eingriffsbewertung nicht notwendig. Der Beschluss des Rates zur vollständigen Kompensation bezieht sich lediglich auf reguläre Bebauungsplanverfahren bei denen die Kompensation im Rahmen der Abwägung auch geringer ausfallen kann als der Eingriff verursacht.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben

**2.3 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 03.03.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**2.4 StadtBetrieb Bornheim, Schreiben vom 14.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Wasserversorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserentsorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur Begründung zur Offenlage

In dem angesprochenen Absatz in der Begründung hat sich ein Fehler eingeschlichen, dort muss es bis zu einer GRZ von 0,6 heißen. Dies wird entsprechend den textlichen Festsetzungen angepasst.

Eine Verringerung des Befestigungsgrad der privat befestigten und öffentlichen Flächen auf max. 35% kann nicht entsprochen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet ist laut BauNVO §17 eine GRZ von 0,4 (mit Überschreitung bis 0,6) zulässig. Eine Unterschreitung ist teilweise auf Grund der geringen Grundstücksgrößen nicht möglich. Dazu ist ebenfalls anzumerken, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan berichtigt wird, da das Gebiet im FNP als Mischgebiet ausgewiesen war, in dem eine noch höhere GRZ zulässig wäre. Daher kann nicht nachvollzogen werden, auf welche Planungsgrundlage sich die Werte aus dem Generalentwässerungsplan beziehen. Ein Bezug auf dem Ist-Zustand ohne weitere bauliche Möglichkeit widerspricht einer weiteren städtebaulichen gewünschten Innenentwicklung.

**Beschluss:**

Die Hinweise zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis zur Begründung zur Offenlage wird nicht gefolgt.

**2.5 Polizeidirektion Verkehr, Email vom 10.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme der Polizeidirektion Verkehr wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.6 Vodafone GmbH, Emails vom 05.03.2020 und 09.03.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahmen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**2.7 RNG Rheinische Netzgesellschaft, Schreiben vom 12.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme der Rheinischen Netzgesellschaft wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.8 LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Email vom 19.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Der angeregte Hinweis befindet sich bereits in anderer Schriftweise unter Punkt 1 der Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

**2.9 Amprion GmbH, Email vom 07.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.10 PLEdoc GmbH, Schreiben vom 04.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.11 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H., Schreiben vom 31.01.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.12 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, Schreiben vom 17.02.2020**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.