Bebauungsplan Ro 22
in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegung sowie der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bebauungsplan sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 6 Stellungnahmen eingegangen.

Innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 16 Stellungnahmen eingegangen.

1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Stadt dazu werden nachfolgend dargestellt:

1.1. Einwender 1 mit Schreiben vom 15.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Zu 1)
Über den gesamten Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 (einschließlich) wurden alle hierfür erforderlichen Unterlagen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einlassungen des Einwenders sind daher nicht nachvollziehbar.

Zu 2)
Für das Plangebiet und seine Umgebung nördlicher der Herseler Straße besteht weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch ist eine Umlegung vorgesehen. Ein Hinweis im Bebauungsplan hat sich daher erübrigt.

Zu 3) und 4)
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan teilweise von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen geändert. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 3.2) erläutert worden.

Zu 5)
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes entlang der Herseler Straße sind nach § 5 BauNVO sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohngebäude zulässig. Dies wurde in der Begründung des Bebauungsplanes (Kapitel 6.1 und 9.1) ebenfalls erläutert.

Zu 6)
Bei der in Rede stehenden Errichtung eines Mastbetriebes bzw. einer Tierzucht für Schweine- und Hühner handelt es sich nicht um eine ausgeübte Nutzung. Der Einwender geht fehl in der Annahme, dass die Errichtung eines solchen Betriebes keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfte.
Grundsätzliche Einschränkungen bestehen auch schon durch die bereits ausgeübten Wohnnutzungen unmittelbar angrenzend an das Grundstück des Einwenders. 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. Das Vorhaben erscheint nicht ernsthaft betrieben worden zu sein, da der Einwender diese Absicht bereits in seinem Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.10.2018 vorgebracht hat, jedoch trotz entsprechender Empfehlung der Verwaltung bisher keine Bauvoranfrage eingereicht hat.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2. Einwenderin 2 mit Schreiben vom 16.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Bei dem Vorhaben auf dem besagten Flurstück 67 handelt es sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dach. 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. Eine erdrückende Wirkung im Verhältnis zur Bebauung der Einwenderin entsteht nicht. Die nachbarschaftsschützenden Abstandsflächen wird das neue Vorhaben auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3. Einwender 3 mit Schreiben vom 25.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Lediglich die Gebäude entlang der Herseler Straße sollen nach dem städtebaulichen Entwurf mit einem Flachdach errichtet werden. Alle übrigen Gebäude des Vorhabenträgers werden mit geneigten Dächern gebaut, die für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind.

Der Vorhabenträger wird sich im städtebaulichen Vertrag verpflichten, die beiden Mehrfamilienhäuser an der Herseler Straße (MI1) abseits von notwendigen, technischen Aufbauten mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten.
Für gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach entlang der Herseler Straße (MI2) wird die Stadt in den Kaufverträgen der Stadtentwicklungsgesellschaft darauf hinwirken, dass Flachdächer abseits technischer Aufbauten extensiv begrünt werden.

Beschluss:

Der Anregung, für das gesamte Plangebiet Dachbegrünung festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass die Gebäude mit Flachdächern eine Dachbegrünung erhalten.

1.4. Einwenderin 4 mit Schreiben vom 09.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Zu den erwähnten Vorhaben des Einwenders liegen -über den besagten Bauantrag hinaus- keine konkreten Unterlagen vor. Daher kann dazu keine Stellung genommen werden.

Auf die Belange des Einwenders wurde durch ein abgestimmtes Immissionsschutzkonzept im Rahmen des erstellten Lärmgutachtens eingegangen. Darauf aufbauend wurden die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan gewählt:

- Es wurde ein Streifen von ca. 50 m nördlich der Herseler Straße als Mischgebiet (MI1 und MI2) im Bebauungsplan festgesetzt. Dort besteht ein geringerer Schutzanspruch neu hinzutretender Bebauung als zum Beispiel in einem Allgemeinen oder gar Reinen Wohngebiet. So entsteht zwischen dem neuen Quartier und dem Gelände des Einwenders ein weiterer immissionsschutzrechtlicher Puffer. Daher kann nicht davon gesprochen werden, dass ein „Wohngebiet geplant“ sei.
- Im Bereich der beiden geplanten Wohngebäude im MI1 wird zur L118 hin eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage errichtet.
- Die Wohnnutzung darf im WA1, WA2, WA3 und MI1 aufschiebend bedingt erst ausgeübt werden, wenn die o.g. Lärmschutzanlage vollständig errichtet ist.
- Sofern eine abschirmend wirkende Bebauung im MI2 zeitlich nach der geplanten Nutzung im WA1.1 realisiert wird, sind Grundrissgliederungen oder partiell keine öffenbaren Fenster im Teilgebiet WA1.1 zu realisieren.

Am 07.05.2019 hat der Vorhabenträger zusammen mit dem beauftragten Lärmgutachter ein Abstimmungsgespräch bei der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis unter Vorabversand des erstellten Gutachtens geführt. Von dort aus gab es keine Beanstandung. Die Untere Immissionsschutzbehörde bestätigte im gefertigten Aktenvermerk, dass ihr „momentan keine Erweiterungsabsichten im angrenzenden Gewerbegebiet bekannt (sind). Diese Aussage schließt auch die Firma […] mit ein.“ Ein direkter Kontakt mit dem Einwender erschien auf Grundlage dieser Aussage entbehrlich.

Das im Schreiben des Einwenders erwähnte Schallschutzgutachten bzgl. der Gesamtsituation des Firmengeländes vom 05.09.2019 sowie die der Stellungnahme des Einwenders beigefügte Stellungnahme des Ing.- Büros Meinigke vom 08.10.19 wurde ebenfalls gutachterlich überprüft.
Die Schallimmissionsprognose beschreibt den Gesamtbetrieb der Firma […] unter Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung im Norden des Betriebsgeländes. Es wird aufgezeigt, dass an den nördlich zur Herseler Straße orientierten Ladebereichen der Gebäude C und D in der Nachtzeit keine Ladevorgänge stattfinden. Aus den Lärmkarten, die in der Untersuchung vom 05.09.2019 abgebildet sind, ist abzulesen, dass in der Tagzeit innerhalb des Plangebietes des BP Ro 22 maximale Beurteilungspegel von 52 dB(A) erreicht werden. In den Berechnungsergebnissen wird weiterhin aufgezeigt, dass an vier von fünf Immissionsorten die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Es werden die erforderlichen Lärmminderungsmaßnahmen entwickelt, unter deren Berücksichtigung die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionspunkten eingehalten werden. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes am IP 4 (Herseler Straße 32) sind die aufgeführten Maßnahmen bereits in der Bestandsituation erforderlich, um den Immissionsrichtwert einzuhalten. Aus der Lärmkarte für die Nachtzeit, die die Geräuschsituation unter Berücksichtigung dieser Lärmminderungsmaßnahmen darstellt und auf der Grundlage von zusätzlich durchgeführten Berechnungen, die die nächtlichen Ladetätigkeiten an der Ostfassade von Gebäude C gemäß den aufgeführten Emissionsparametern berücksichtigen, kann rückgefolgert werden, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. Die in den textlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen (keine Wohnnutzungen im MI 2, keine öffenbaren Wohnraumfenster in den südlich orientierten Fassaden im Bereich des WA 1.1) stellen sicher, dass in Bereichen, in denen nachts Richtwertüberschreitungen möglich wären, keine Immissionsorte gemäß der TA Lärm zu berücksichtigen sind.
Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Gutachten, das ohne Bezug auf die tatsächlichen Geräuschemissionen eine mögliche Worst-Case-Betrachtung darstellt, berücksichtigt die Firma in ausreichender Weise und die von der Einwenderin zur Verfügung gestellten Unterlagen zeigen, dass die getroffenen Festsetzungen sicherstellen, dass der Betrieb der Firma nicht eingeschränkt wird.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.5. Einwenderin 5 mit Schreiben vom 10.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

1.6. Einwender 6 mit Schreiben vom 31.01.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Aussage des Einwenders, dass er durch die Planung in seinen Rechten verletzt ist, kann nicht gefolgt werden. Da der südliche Teil seines Grundstücks auch momentan nicht öffentlich-rechtlich erschlossen ist, ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung des Status quo.

Da der Einwender weder bereit ist, für die Erschließung seines Grundstücks aufzukommen, noch an einer Bebauung seines Grundstücks interessiert ist, wie er in einer E-Mail an den Vorhabenträger am 17.02.2020 zum Ausdruck gebracht hat, wird der Geltungsbereich um das Grundstück des Einwenders und um einen 20 cm breiten Streifen zwischen geplanter Erschließungsstraße und Grundstück des Einwenders verkleinert, da es somit in diesem Bereich keinen Bedarf einer bauleitplanerischen Regelung gibt.
Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird eine eingeschränkte erneute Beteiligung durchgeführt, in der der Einwender beteiligt wird, sowie seine beiden direkten Nachbarn, da die Baufenster zur Einhaltung der Abstandsfläche verkleinert werden müssen.
Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 30.04.2004 (Az.: 4 CN 1/03) klargestellt, dass das Interesse eines Grundstückseigentümers, mit einem bisher nicht bebauten Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen zu werden, für sich genommen keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellt. Zutreffend habe das Instanzgericht zwar hervorgehoben, dass auch die Festlegung der Grenzen eines Plangebietes den sich aus § 1 Abs. 3 und 6 BauGB ergebenden rechtlichen Schranken unterliege. So könne aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung oder zur Bewältigung planungsbedingter Probleme geboten sein, den Geltungsbereich des Plans auf Flächen auszudehnen, an deren Überplanung die Gemeinde gegenwärtig an sich nicht interessiert ist. Unzutreffend sei hingegen der vom Verwaltungsgericht daraus gezogene Schluss, dass schon das bloße Interesse eines Eigentümers, das Grundstück entgegen den bisherigen planerischen Vorstellungen auf sein Grundstück ausgedehnt zu sehen, von der Gemeinde in die Abwägung einbezogen werden muss. Ein derartiges Interesse an der Verbesserung des bauplanungsrechtlichen Status quo und damit an der Erweiterung des eigenen Rechtskreises sei eine bloße Erwartung, die nicht schutzwürdig und damit auch nicht abwägungserheblich sei. Dies ergebe sich aus dem Rechtscharakter der gemeindlichen Bauleitplanung und den rechtlichen Bindungen, denen diese Planung unterliegt.

Die Heranführung der Erschließungsstraße an das Grundstück des Einwenders ist weder im rechtlich geschützten Interesse des Einwenders, noch aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung oder zur Bewältigung planungsbedingter Probleme geboten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, als dass die Festsetzung der privaten Grünfläche entfällt.

Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt, als dass das Grundstück des Einwenders durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche öffentlich-rechtlich erschlossen wird.

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 Wasserverband Südliches Vorgebirge, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, Schreiben vom 05.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville- Eifel, Jülicher Ring 101 – 103, 53879 Euskirchen, Schreiben vom 10.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der geplante Rad- und Gehweg auf der Nordseite der L118 wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville- Eifel (im weiteren Landesbetrieb genannt) im Rahmen des RE- Entwurfs sowie der abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung abgestimmt.

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb wird eine Verwaltungsvereinbarung erarbeitet. Grundlage der Vereinbarung wird der gewünschte RE- Entwurf mit allen in der Stellungnahme erwähnten Anlagen sein. Ebenfalls wird die Verwaltungsvereinbarung auch Regelungen zum Ablösebeitrag für den Unterhalt des erweiterten und signalgeregelten Knotens L118/Raiffeisenstraße durch den Landesbetrieb beinhalten. Die Stadt Bornheim wird ebenfalls 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, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Ro22 stehen, anteilig zu übernehmen.

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das 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.

2.3 GTT GmbH, Albert- Einstein- Ring 5, 14532 Kleinmachnow, Schreiben vom 13.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.4 NetCologne Gesellschaft für Kommunikation mbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln, Schreiben vom 16.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.5 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 16.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

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

2.6 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 26.09.2019

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 Versickerungsbecken, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen für Stellplätze und Carports gesäumt. Diese von der Nutzung nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt definierten Flächen schafft einen unempfindlichen 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.

2.7 Innogy Netze Deutschland GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 30.09.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Schutzstreifengrenze wird nachrichtlich und damit redaktionell in den Bebauungsplan nachgetragen. Die Leitungsmittellinie sowie der Mastenstandort sind in der Kartengrundlage bereits enthalten.

Im Bereich des Schutzstreifens, der innerhalb des Bebauungsplanes liegt, ist keine Bebauung mit Hochbauten vorgesehen.

Die angegebene Fahrbahnhöhe von maximal 58 m üNHN ist bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Ausführungsplanung wird mit der Innogy Netze Deutschland GmbH abgestimmt.

Als nachrichtliche Übernahme wird im Bebauungsplan redaktionell ergänzt, dass Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich eine maximale Endwuchshöhe von 7 m erreichen dürfen und gestaffelt bis zur benannten Höhe ausgeführt werden müssen.

Der Radius von 25 m um den bestehenden Mast, der südlich der L118 liegt, tangiert das Plangebiet nicht. Außerdem sind die Leitungen über die neue Planstraße jederzeit zugänglich.

Der benannte Hinweis wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8 Vodafone GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Schreiben vom 02.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.9 Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, Schreiben vom 04.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

<u>Wasserversorgung</u>

Die Wasserversorgung wird gemäß der Stellungnahme des Stadtbetriebs Bornheim vorgesehen. Die übrigen Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

<u>Abwasserentsorgung</u>

1. Generalentwässerungsplanung/Netzgenehmigung

Eine gemeinsame Abwasserentsorgung der Baugebiete Ro22 und Ro23 ist nicht möglich, da es erstens verschiedene Investoren in zwei getrennten B-Plangebieten mit unterschiedlichen Verfahrensständen gibt und zweitens keine Fläche für ein gemeinsames Becken zur Verfügung steht. Eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Kosten kann ebenfalls nicht erfolgen.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Kenntnisnahme

3. Entwässerung „gewerbliches Abwasser“

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.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser das im Mischgebiet MI1 anfällt, soll in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Außerdem erhalten die dortigen Mehrfamilienhäuser Gründächer. Im MI 2 muss das Regenwasser dort mittels Rigolen, o.ä. versickert werden.

Für 24 Doppelhaushälften im Allgemeinen Wohngebiet wird das Niederschlagswasser von den Dachflächen über jeweils eine Rigole versickert, wobei zwei Doppelhaushälften jeweils eine gemeinsame Rigole nutzen. Dies wird grundbuchlich gesichert. Die Rigolen erhalten einen Anschlusszwang an den Regenwasserkanal. Das übrige Niederschlagswasser, welches im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und der Straßen anfällt, wird einem Versickerungsbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes direkt zugeleitet. Das Becken ist als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Abwasser im Bebauungsplan festgesetzt. 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. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

<u>Überflutungsbetrachtung</u>

Die im Rahmen der Überflutungsbetrachtungen für das Baugebiet vorgesehene Zuleitung des Niederschlagswassers in Richtung der festgesetzten Grün- und Spielflächen wird mit dem Stadtbetrieb Bornheim im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt.

Die Aussage zu 100- jährlichen Starkregenereignissen in Kapitel 4.6 (Schutzgut Wasser) wird entsprechend überarbeitet.

Beschluss:

Der Anregung, eine gemeinsame Abwasserentsorgung für die Plangebiete Ro 22 und Ro 23 zu realisieren, wird nicht gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird gefolgt.

2.10 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 07.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.11 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 07.10.2019

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 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 bzw. teilweisen 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 aus 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, 2018 und 2019 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 Zuggeschehens 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 Ginster 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.

Falls es im Plangebiet zum Nachweis einzelner Individuen kommt, wird in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Umsetzung zur Vermeidung eines Verbotstatbestands in den Bereich der östlich angrenzenden Deponie durchgeführt.

Der § 9 Abs. 1a BauGB bildet die geeignete Rechtsgrundlage um die gewählte Zuordnungsfestsetzung für die externen Ausgleichsmaßnahmen zu legitimieren.

Beschluss:

Der Anregung, dass Festsetzungen zur Gestaltung der Gewerbebauten an der Herseler Straße getroffen werden sollen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, dass Festsetzungen zum Schutz der Wechselkröte getroffen werden, wird gefolgt.

Der Anregung, § 9 Abs. 1a BauGB durch § 1a zu ersetzen, wird nicht gefolgt.

2.12 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Führungsstelle Verkehrsplanung, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Schreiben vom 08.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Einbau von geschwindigkeitsdämpften Elementen innerhalb der 7 m breiten Mischverkehrsfläche berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.13 e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 10.10.2019

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.

2.14 Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 14.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Aussagen zum Pflanzenschutzmittellager werden im Umweltbericht angepasst.

Der letzte Satz im Kapitel 6.4, „Störfallthematik“ wird klarstellend gestrichen, da eine lärmseitige Betrachtung des Pflanzenschutzmittellagers nach Aussage der Bezirksregierung Köln nicht erforderlich ist.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises wurde beteiligt.

Der erwähnte Fachbericht (Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder vom 22.10.2014) wird berücksichtigt. Der Fachbericht wird in der Begründung als Abwägungsgrundlage neben dem Abstandserlass ergänzt.

Der Betreiber der besagten Hochspannungsfreileitung (innogy Netze Deutschland GmbH) hat in seiner Stellungnahme vom 30.09.2019 bestätigt, dass die Leitung langfristig mit 110 kV betrieben wird. Daher muss der Abstand vom äußeren Stromleiter nach dem o.g. Fachbericht 10 m zu Anlagen und Einrichtungen betragen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dieser Abstand wird mit 14 m zum geplanten Spielplatz berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.15 Gemeinde Alfter, Schreiben vom 15.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Da im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Ro22 eine worst- case- Betrachtung vorgenommen wurde. Wird an den Ergebnissen des Gutachtens festgehalten.

Auch aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßen NRW ist der Ausbau der Kreuzung L118/Raiffeisenstraße/Planstraße mit einer Lichtsignalanlage erforderlich. Kosten des Ausbaues werden anteilig von der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger übernommen. Eine Beteiligung der Gemeinde Alfter an den Kosten erfolgt nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.16 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 17.10.2019

Stellungnahme Stadt Bornheim:

<u>Immissionsschutz</u>

Im Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass 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) (bis auf das Teilgebiet WA1.1) 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 öffenbaren Fenster) im Teilgebiet WA1.1 aufgezeigt. Außerdem wurde im Bereich der geplanten Wohnbebauung im MI1 eine ca. 3 m hohe Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund besteht daher kein Erfordernis, dass die geplante Bebauung im Mischgebiet realisiert ist, bevor die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet zur Realisierung ansteht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch im städtebaulichen Vertrag die Gebäude im MI1 zusammen mit der dortigen Lärmschutzanlage vor Realisierung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet zu errichten. Da die Flächen im MI2 gewerblich genutzt werden sollen und für diese Teilfläche noch kein Erwerber feststellt, kann sich einen solche Verpflichtung nicht auf das MI2 erstrecken. Dies ist aufgrund der o.g. Ausführungen auch nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Anregung, dass die Bebauung im Mischgebiet zuerst erfolgt, wird nicht gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird gefolgt.

<u>Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung</u>

Die Aussage, dass Versickerungsanlagen mit weniger als 400 m^2 angeschlossene Fläche erlaubnisfrei sind, wird in den Hinweisen gestrichen.

Bzgl. der vorgesehenen Versickerung über Rigolen wird klarstellend in der Begründung ergänzt, dass es sich dabei um Niederschlagswasser der privaten Dachflächen handelt.

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 vorgesehen 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) 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 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. 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 zentralen Kreisgebietes des Rhein-Sieg-Kreises, demnach auch in 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.
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.

Gemäß Kapitel 4.1, Seite 14, 1. Abschnitt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) ist ein fachtechnisch über lange Zeiträume ackerbaulich nach den Regeln der „guten fachlichen Praxis“ bewirtschafteter Boden im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen eingeschränkt. Die Bewertung dieser Tatsache als Vorbelastung ist keine rechtliche, sondern eine rein fachliche Bewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit, die durch die geplante Nutzungsänderung zusätzlich entsteht.

Gemäß Kapitel 6.1, Seite 20, 1. Abschnitt im LFB schreibt der Gesetzgeber für die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden kein einheitliches Verfahren vor. Verbal- argumentative Betrachtungen hinsichtlich der Beurteilung des Schutzguts Boden und der vorgesehenen Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen sind rechtlich zulässig und für die Abwägung der schutzgutbezogenen Belange geeignet.

Eine integrative Betrachtung von Eingriffen in den Boden und das Biotoppotenzial ist sachgerecht, da es sich um einen Naturhaushalt handelt. Eine Addition von Eingriffen ist dementsprechend nicht erforderlich.

Gemäß Kapitel 6.1, Seite 21, 5. Abschnitt im LFB kann eine Kompensation der Eingriffe in den Boden erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können. Beeinträchtigte Bodenfunktionen können so wiederhergestellt werden. Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht. Daher kann die Kompensation für Eingriffe in das Bodenpotenzial und die Kompensation für das Biotoppotenzial auf gleicher Fläche erreicht werden.

Mit der Ausgleichsmaßnahme (s. Kapitel 7 im LFB) wird ein standortfremder Fichtenforst in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt. Die Nadelstreuschicht der Fichten und die daraus resultierende Versauerung des Bodens entfällt; die zukünftig dem Boden zugeführten Laubblätter können besser abgebaut und dem Boden zugeführt werden. Die Bodenverhältnisse verbessern sich in Relation zum Ausgangszustand auf einer Fläche von 21.550 m² in deutlichem Maß.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

<u>Umweltbericht</u>

Dem Umweltbericht wird das Kapitel "Kumulierende Vorhaben" mit den entsprechenden Inhalten hinzugefügt.

Eine über das erforderliche Maß bereits getroffenen Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich, da der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch die Möglichkeit eröffnet, vertragliche Regelungen über externe Ausgleichsflächen zu treffen, die die Stadt Bornheim zur Verfügung stellt. Der städtebauliche

Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird eine entsprechende Regelung enthalten.

Beschluss:

Der Anregung, Zuordnungsfestsetzungen zu treffen, wird nicht gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird gefolgt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine Maßnahmenkarte hinzugefügt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Artenschutzprüfung

Die Abfrage des Messtischblattes wurde am 29.08.2017 unter Einbezug der in der ASP aufgeführten Lebensraumtypen durchgeführt. In der damaligen Auflistung waren die Arten "Bluthänfling", "Girlitz" und "Mückenfledermaus" nicht enthalten und wurden mit Ausnahme des Bluthänflings, aufgrund eines nicht zu erwartenden Vorkommens, nicht zusätzlich in die ASP integriert. Im Rahmen der Begehungen durch das Büro Ginster Landschaft + Umwelt und das Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten konnte zudem keine Hinweise auf essentielle Habitatstrukturen für den Girlitz und die Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Die Arten werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

Der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden detaillierte Ausführungen hinzugefügt, die sich auf den Ausschluss eines Vorkommens spezifischer Arten im Plangebiet des Bebauungsplans Ro 22 begründen.

Potentielle Wandungsbewegungen der Wechselkröte und der Zauneidechse sind aus östlicher Richtung zu erwarten, da sich in der dort vorhandenen ehemaligen Deponie Nachweise beider Arten in qualitativ hochwertigen Habitaten befinden. Eine Einwanderung aus nördlicher bis nordwestlicher Richtung ist aufgrund des Amphibienzauns ausgeschlossen, da sich entlang der durch den Zaun bedingten Wanderstrecke ein Übergang von hochwertigen in niedrigwertige Habitate befindet. Aufgrund der hohen Habitatqualitäten im Bereich der ehem. Deponie sind regelmäßige Wanderbewegungen in ungünstige Habitate nicht anzunehmen. Zudem befindet sich das für die Art ungeeignete Plangebiet aufgrund der Positionierung des Zauns in hoher Entfernung zu dem geeigneten Habitatkomplex.

Falls es im Plangebiet zum Nachweis einzelner Individuen kommt, wird in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Umsetzung zur Vermeidung eines Verbotstatbestands in den Bereich der östlich angrenzenden Deponie durchgeführt.

Beschluss:

Der Stellungnahme, dass der Amphibienzaun den Schutzansprüchen nicht genügt, wird nicht gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird gefolgt.

Klimaschutz

Die zustimmenden Aussagen dieses Kapitels werden zur Kenntnis genommen.

Der Wärmebedarf des Neubauquartiers ist aufgrund der geltenden, gesetzlichen Anforderungen an die Außenhülle der Gebäude mittlerweile so gering, dass sich die Errichtung einer zentralen Wär-

meversorgungseinheit (wie zum Beispiel eines Blockheizkraftwerkes) wirtschaftlich nicht mehr darstellen lässt.

Der zugrunde gelegte Bemessungsniederschlag wurde in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Bornheim als Träger des Entwässerungssystems festgelegt. Daran wird festgehalten.

Die Vertiefung der Spielplatzfläche wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der § 9 BauGB liefert keine Rechtsgrundlage tieferliegende Zugänge und Baukörperöffnungen auszuschließen und Aufkantungen gegenüber dem Straßenniveau vorzugeben.

Lediglich die Gebäude entlang der Herseler Straße (MI1 und MI2) sollen nach dem städtebaulichen Entwurf mit einem Flachdach errichtet werden. Alle übrigen Gebäude des Vorhabenträgers werden mit geneigten Dächern gebaut, die für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind.

Der Vorhabenträger wird sich im städtebaulichen Vertrag verpflichten, die beiden Mehrfamilienhäuser an der Herseler Straße (MI1) abseits von notwendigen, technischen Aufbauten mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten. Für gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach entlang der Herseler Straße (MI2) wird die Stadt in den Kaufverträgen der Stadtentwicklungsgesellschaft darauf hinwirken, dass Flachdächer abseits technischer Aufbauten extensiv begrünt werden.

Aufgrund des geringen klimarelevanten Effektes von Fassadenbegrünungen bei gleichzeitig hohem Pflegeaufwand für die späteren Eigentümer wird von Vorhaben bzgl. einer Fassadenbegrünung abgesehen.

Beschluss:

Der Anregung, eine zentrale Wärmeversorgungseinheit zu errichten, wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahme, dass die Bemessungsniederschläge zu niedrig angesetzt sind, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, tieferliegende Zugänge und Baukörperöffnungen auszuschließen und Aufkantungen gegenüber dem Straßenniveau festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, Fassadenbegrünung festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird gefolgt.

<u>Erneuerbare Energien</u>

Mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser im MI1 sowie der gewerblichen Gebäude im MI2 sind für die Neubebauung ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen, auf denen Solaranlagen einen Ertrag erzielen können. Die Errichtung von Solaranlagen soll jedoch nicht im Bebauungsplan vorgegeben werden, sondern liegt im Ermessen der späteren Besitzer der Immobilien im Rahmen deren Überlegungen zu einem eigenen Energiekonzept.

Zum Thema Blockheizkraftwerk wird auf die Ausführungen im Kapitel „Klimaschutz“ verwiesen.

Beschluss:

Der Anregung, Solaranalagen im Bebauungsplan vorzugeben, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, ein Blockheizkraftweg zu errichten, wird nicht gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird gefolgt.

<u>Straßenverkehr</u>

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird der Ausbau des Knotens Herseler Straße/Raiffeisenstraße/Planstraße mit einer Lichtsignalanlage gesichert.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.