

Bebauungsplan Me18

in der Ortschaft Merten

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen.

Innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 19 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 29.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Bauweise

Die Festsetzungen an Planstraße 4 im rückwärtigen Bereich der Händelstraße sollen ein geordnetes städtebauliches Straßenbild sichern, indem Einzelhäuser nur blockweise zugelassen werden sollen. Zudem sollen Einzelhäuser im Plangebiet zur Erhaltung der Baudichte und somit zum sparsamen Gebrauch von Grund und Boden nur stellenweise zugelassen werden. Aus diesem Grund werden an den Festsetzungen an Planstraße 4 keine Änderungen vorgenommen.

b) Versickerung

Das vorliegende, hydrogeologische Gutachten hat nachgewiesen, dass aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Daher wurde ein zentrales Versickerungsbecken konzipiert, das bis in tiefere, versickerungsfähige Bodenhorizonte reicht. Das Grundstück des Einwenders wird über das in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehene Trennsystem angeschlossen und unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang. Das Versickerungsbecken ist so dimensioniert, dass auch Starkregenereignisse berücksichtigt sind.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung zu b) wird nicht gefolgt.

1.2 Einwender 2 mit Schreiben vom 03.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Denkmalschutz/Mehrfamilienhäuser an der Bonn-Brühler-Straße

Das LVR- Amt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom Dezember 2020 bestätigt, dass selbst eine 3- geschossige Neubebauung das Denkmal des Einwenders nicht beeinträchtigen

würde. Daher wird an der vorgesehenen Bebauung mit 3 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss an der Lannerstraße und 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss an der L183 festgehalten. Die Mehrfamilienhäuser entsprechen mit zwei Vollgeschossen und einem Nichtvollgeschoss der Bebauung an der L183 und fügen sich damit in die bestehende und ortsübliche Bebauung ein. Von einer „monströsen“ Bebauung kann somit nicht die Rede sein. Darüber hinaus wird der Einfluss der Mehrfamilienhausbebauung auf das Straßenbild der L183 durch ein Abrücken von der Landesstraße und den Bau einer begrünten Lärmschutzwand abgeschwächt.

b) Verkehr

Das vorliegende Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan sowie die durchgeführte Verkehrssimulation im Bereich der L183 hat nachgewiesen, dass das Neubaugebiet selbst sowie die vorgesehene Haltestelle für den Schülerverkehr leistungsfähig an die L183 angeschlossen werden können. Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass der Landesbetrieb Straßen NRW in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023 keine Bedenken mehr geäußert hat.

c) Lärm

Das Lärmgutachten hat nachgewiesen, dass durch den Neubau des Kreisverkehrsplatzes an der L183, der eine wesentliche Änderung der Verkehrsanlage im Sinne der 16. BImSchV darstellt, kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen am Gebäude des Einwenders auslöst.

d) Kreisverkehrsplatz

Der Landesbetrieb Straßen NRW hat in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023 keine Bedenken mehr zur Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes geäußert. Die Details (z.B. Zufahrt auf das Grundstück des Einwenders) werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Ein Ortstermin ist daher zunächst nicht notwendig.

e) Sachbeschädigung

Vor Baubeginn wird vom Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren am Gebäude des Einwenders von einem staatlich vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Sofern beim Bau des Kreisverkehrsplatzes nachgewiesene Schäden auftreten, die ursächlich auf Bautätigkeiten des Vorhabenträgers zurückzuführen wären, wird der Vorhabenträger auf seine Kosten eine Mängelbeseitigung vornehmen, die dem Zustand des Gebäudes vor Beginn der Bautätigkeit entspricht.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu b) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu c) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu d) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu e) wird gefolgt.

1.3 Einwender 3 mit Niederschrift vom 04.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Bushaltestelle

Die Lage der Bushaltestelle für den Schülerverkehr ist sowohl mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger der L183 als auch mit dem Rhein- Sieg- Kreis als Träger des Schülerverkehrs abgestimmt. Da der Eingang der Schule auf der Südwest- Seite liegt, ist die Entfernung zur Haltestelle an der L183 günstig gelegen.

b) Versickerungsbecken

Die Integration des geplanten Versickerungsbeckens in die bestehende Anlage auf der Nordseite der Lannerstraße ist nicht möglich, da dort keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist und die dichte, gut in das Landschaftsbild eingebundene Begrünung der bestehenden Anlage aufgrund der Bautätigkeit beseitigt werden müsste.

Eine Überdeckung des Versickerungsbeckens mit Solaranlagen ist nicht möglich, da das Becken auch als Artenschutzmaßnahme für den Steinkauz konzipiert ist. Das Becken muss vom Steinkauz angefliegen werden können. Dies würde durch die Solaranlagen verhindert.

c) Mehrfamilienhäuser L183

Die Bebauung an der L183 wurde im Rahmen des Planverfahrens von 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse plus Nichtvollgeschoss vermindert. Sie fügt sich damit in die bestehende und ortsübliche Bebauung ein. Daher soll an ihr festgehalten werden.

Beschlüsse

Der Anregung zu a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung zu b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung zu c) wird nicht gefolgt.

2. Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die dazu gehörenden Stellungnahmen der Stadt werden nachfolgend jeweils separat dargestellt:

2.1 PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen mit Schreiben vom 25.05.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.2 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Krewelstraße 7, 53783 Eitorf mit Schreiben vom 30.05.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.3 Stadt Wesseling, 50389 Wesseling mit Schreiben vom 30.05.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.4 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Westliches Rheinland, Kuchenheimer Straße 1-3, 53881 Euskirchen mit Schreiben vom 05.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.5 NetCologne GmbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln mit Schreiben vom 07.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.6 RSAG AöR, 53719 Siegburg mit Schreiben vom 15.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.7 e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen mit Schreiben vom 16.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Für die Erschließung des Plangebietes ist keine Gasversorgung vorgesehen. Daher haben sich die Hinweise erübrigt.

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.8 Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim mit Schreiben vom 19.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Wasserversorgung

Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt bzw. geprüft.

b) Abwasserentsorgung

Die Anregungen zu Generalentwässerungsplan (GEP)/Netzgenehmigung und Entwässerung „gewerbliches Abwasser“ werden zur Kenntnisnahme genommen.

c) Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt bzw. geprüft.

d) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Begründung bzgl. des Anschlusses des Versickerungsbeckens an den Breitbach wird entsprechend geändert. Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt bzw. geprüft.

Für das Becken werden die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg- Kreises gestellt.

e) Überflutungsbetrachtung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen stellen Mindestmaße da. Die Höhenlage der Eingangsbereiche wird daher bei der Realisierung der Gebäude optimiert.

f) Bezug zu weiteren Verfahren

Die Begründung wird bzgl. der Inhalte des städtebaulichen Vertrages ergänzt, dass die Erstellung der Wasserver- und Abwasserentsorgung Gegenstand der Umsetzungsverpflichtung des Vorhabenträgers ist.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird gefolgt.

Die Anregung zu b) wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zu c) wird gefolgt.

Der Anregung zu d) wird gefolgt.

Der Anregung zu e) wird gefolgt.

Der Anregung zu f) wird gefolgt.

2.9 Polizeipräsidium Bonn, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn mit Schreiben vom 20.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.10 Vodafone GmbH, D2- Park 5, 40878 Ratingen mit Schreiben vom 27.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Poll-Vingster Str. 132, 51105 Köln mit Schreiben vom 29.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.12 LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim mit Schreiben vom 29.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Das Denkmal Bonn- Brühler- Straße 105 liegt außerhalb des Plangebietes. Daher können keine zeichnerischen Darstellungen oder textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird jedoch auf das Denkmal im Umweltbericht näher eingegangen.

Das LVR- Amt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom Dezember 2020 bestätigt, dass die vorgesehene Neubebauung das Denkmal nicht beeinträchtigen würde. Daher wird keine Notwendigkeit gesehen, weitere funktionale und sensorielle Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Denkmal anzustellen.

Beschluss:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.13 Rheinische Netzgesellschaft mbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln mit Schreiben vom 30.06.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.14 Wasser- und Bodenverband Vorgebirge, Küppersgasse 14, 53332 Bornheim mit Schreiben vom 04.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt bzw. geprüft.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

2.15 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim mit Schreiben vom 04.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Städtebauliche Notwendigkeit

Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist generell die gute infrastrukturelle Ausstattung mit sozialen Einrichtungen in Bornheim hervorzuheben. Durch die gute Anbindung im ÖPNV und die Nähe zur Infrastruktur sind gute Voraussetzungen gegeben, viele Wege im nichtmotorisierten Verkehr zurückzulegen. Im Ortsteil Merten besteht allerdings ein Mangel an Plätzen in der Kindertagesbetreuung sowie eine Überlastung der Grundschule und der Gesamtschule an der Beethovenstraße. Dies wurde vom Einwender auch anerkannt.

Der Verweis des LSV auf die sog. Überschwappeffekte aus den Nachbarstädten stellt die tatsächliche Situation nur verkürzt dar. Es handelt sich bei der Schaffung von notwendigem Wohnraum um eine regionale Aufgabe, die auch innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises wahrgenommen wird.

Nach Aussage der Empirica herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des zentralen Kreisgebietes des Rhein-Sieg-Kreises, demnach auch in Bornheim. 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.

Die aktuelle Lage ist darüber hinaus gekennzeichnet durch die massive Steigerung der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren und Auswirkungen auf die lokalen Mieten. Nach einem Gutachten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Hohe Mieten und hohe Baulandpreise) von November 2022, gehört Bornheim zu den 95 von 396 Kommunen in NRW mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Desweiteren ist auf die Neuaufstellung des Regionalplanes zu verweisen. Dort gesteht die Bezirksregierung der Stadt Bornheim neue ASB- Flächen zu, die über die bisherigen Darstellungen des geltenden Regionalplanes hinausgehen. Die Stadt Bornheim bekennt sich ausdrücklich zu ihrer regionalen Verantwortung, im o.g. Maße weitere Bauflächen für die Region Köln/Bonn bereitzustellen.

b) Verlust besonders schutzwürdiger Ackerböden

Die Anregung umfasst bzgl. des vorgeschlagenen Flächentausches die 10. Änderung des FNP. Zu dieser FNP- Änderung hat der Rat der Stadt Bornheim im Rahmen der Abwägung die Anregung bereits geprüft und einen davon abweichenden Feststellungsbeschluss gefasst. Ein Flächentausch innerhalb des bestehenden FNP ist nicht vorgesehen und auch städtebaulich nicht begründet.

c) Erheblicher Freiraum- Verlust

Siehe Punkt b)

d) Bauliche Dichte

Die Begründung aus dem Bebauungsplan Se 21 in Sechtem ist nicht maßgebend für den Bebauungsplan Me 18 in Merten. Die geplante bauliche Dichte im Me 18 wird über der durchschnittlichen vorhandenen Baudichte der Wohngebiete in Bornheim liegen. Die Anzahl der Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern liegt bei 162 und damit bei einem Anteil von 45% an der gesamten Neuplanung. Bei den geplanten Einfamilienhäusern werden nur wenige Einzelhäuser entstehen, es

werden weit überwiegend Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Es handelt sich damit um eine städtebauliche Planung, die sich mit einer höheren Baudichte gut in den lokalen baulichen Zusammenhang integriert.

Die Rücknahme der Geschossigkeit an der L183 ist auf Anregung der unmittelbar anliegenden Wohnnachbarschaft in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine Gleichbehandlung der Baumöglichkeiten zu gewährleisten. Daher wird an der vorgesehenen Bebauung mit 3 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss an der Lannerstraße und 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss an der L183 festgehalten.

e) Energiekonzept, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Der Vorhabenträger hat nach der Offenlage des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass die geplante Wärmeversorgung über ein mittelwarmes Wärmenetz, welches über Grundwasser- Großwärmepumpen betrieben werden sollte, nicht mehr realisiert werden kann. Trotz geplanter Fördergelder des Bundes und subventionierenden Baukostenzuschüssen des Vorhabenträgers wäre eine Wärmeversorgung zu marktgerechten Preisen nicht mehr möglich. Die Gründe liegen u.a. in den enorm gestiegenen Herstellungskosten sowie der immer energiesparenderen Bauweise der Wohnhäuser, die kaum noch einen Wärmedarf auslösen. Um dennoch eine nachhaltige Wärmeversorgung des Plangebietes zu gewährleisten, wird auf eine Einzelversorgung umgeplant: Jedes Haus erhält eine Luft- Wasser- Wärmepumpe sowie eine eigene PV-Anlage.

Die Verwaltung wird die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Landesbauordnung NRW anwenden. Der Vorhabenträger wird das zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Gebäudeenergiegesetz beachten. Eine Umsetzung von Null- bzw. Plus- Energiehäusern ist nach Auskunft des Investors aufgrund des hohen wirtschaftlichen Mehraufwandes und des dagegen eher geringen Mehrwertes unverhältnismäßig und erfolgt in diesem Neubaugebiet nicht.

Die Größe des Versickerungsbeckens ist aufgrund eines hydraulischen Nachweises in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Bornheim festgelegt worden. Daher ist eine Erweiterung des Beckens nicht notwendig. Der Notüberlauf in den Breitbach wird im Detail im wasserrechtlichen Verfahren durch die Untere Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises festgelegt.

Eine andere Gestaltung des Versickerungsbeckens ist nicht möglich, da das Becken auch als Artenschutzmaßnahme für den Steinkauz konzipiert ist. Das Becken muss vom Steinkauz angefliegen werden können. Dies würde eine andere Gestaltung verhindern.

f) Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz, Ausgleich

Die ASP II wurde der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zur Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung hat keine Beanstandung erbracht. Desweiteren hat der BUND im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes keine Stellungnahme abgegeben. Weitere Abfragen an Naturschutzverbände oder eine Nachkartierung der Wechselkröte sind daher nicht notwendig.

Die Festlegungen des zuständigen Rhein- Sieg- Kreises zur Renaturierung des Breitbaches werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

g) Geänderte Verkehrserschließung: Auswirkungen auf den Biotopverbund?

Der Ausbau der Lannerstraße ist verkehrlich sinnvoll als möglichst direkte Anbindung an die geplante Schule. Damit können die angrenzenden Wohngebiete vom an- und abfahrenden Verkehr zur Schule entlastet werden. Weiterhin soll -zu einem späteren Zeitpunkt- die noch verbleibende Restfläche an der Lannerstraße durch einen weiteren Bebauungsplan erschlossen werden.

Der betreffende Abschnitt der Lannerstraße liegt momentan noch im Landschaftsschutzgebiet. Die Untere Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis hat den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort nicht widersprochen. Daher wird davon ausgegangen, dass die höhere Verkehrsbelastung der Lannerstraße keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund an dieser Stelle besitzt.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu b) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu c) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu d) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu e) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu f) wird nicht gefolgt.
Der Anregung zu g) wird nicht gefolgt.

2.16 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Gartenstraße 11, 50765 Köln mit Schreiben vom 05.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.17 Kreisbauernschaft Bon/Rhein- Sieg e.V., Frankfurter Straße 61a, 537211 Siegburg mit Schreiben vom 05.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Betriebsflächen

Ein Teil der bezeichneten Betriebsflächen des betroffenen Landwirtes umfasst die 10. Änderung des FNP. Zu dieser FNP- Änderung hat der Rat der Stadt Bornheim bereits den Feststellungsbeschluss gefasst.

Inwiefern das Gelände einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, müsste noch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, sofern der Rat der Stadt Bornheim hierzu einen Aufstellungsbeschluss fassen sollte.

Die Flächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Me18 liegen, nehmen nur einen vergleichsweise geringen Teil der von der Planung betroffenen Betriebsfläche des betroffenen Landwirtes ein. Dort soll zum einen die Gesamtschule zur gesicherten Schulversorgung im Sekundarbereich errichtet werden. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hatte der Rat der Stadt Bornheim den Standort für die Gesamtschule festgelegt. Das Versickerungsbecken muss am topographischen Tiefpunkt des Plangebietes eine gesicherte Entwässerung des Plangebietes gewährleisten. Für beiden Flächen gehen die dargestellten öffentlichen Belange den privaten Belangen des betroffenen Landwirtes vor.

b) Betriebsstätte

Die bestehende Wohnbebauung an der Händelstraße genießt bereits jetzt einen entsprechenden Schutzanspruch gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung. Daher ist nicht davon auszugehen,

dass sich für den Landwirt an der gegenwärtigen Situation etwas ändern wird. Es liegen keine konkreten Hinweise vor, inwieweit es durch das Plangebiet Me 18 zu Einschränkungen für Erweiterungen oder Neueinrichtungen kommen sollte.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird nicht gefolgt.

Die Anregung zu b) wird nicht gefolgt.

2.18 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile- Eifel, Jülicher Ring 101 – 103, 53879 Euskirchen, Schreiben vom 06.07.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Verwaltungsvereinbarung

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ist noch eine Verwaltungsvereinbarung zu erarbeiten. Die Stadt Bornheim wird die Realisierung und die Kostenübernahme der erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen auf dem Haupteerschließungsstraßennetz in einem Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger fixieren, in dem der Vorhabenträger sich verpflichtet wird, die entstehenden Kosten in Absprache mit der Stadt Bornheim in noch festzulegenden Anteilen zu übernehmen.

b) Lärmschutz

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms ausgehend von der L183 definiert. Diese Maßnahmen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) Sonstige Immissionen

Durch die vorgesehene Lärmschutzanlage an der L183 entsteht ein Schutz vor den vom Landesbetrieb erwähnten Emissionen (Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe). Die Aufnahme eines Hinweises ist auch daher nicht erforderlich, da zu diesen Emissionen keine verbindlichen Normen im Rahmen eines Bebauungsplanes bestehen und Sprühfahnen und Spritzwasser zum normalen Gebrauch einer Straße gehören, deren Emissionen hinzunehmen sind.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird gefolgt.

Der Anregung zu b) wird gefolgt.

Der Anregung zu c) wird nicht gefolgt.

2.19 Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53705 Siegburg mit Schreiben vom 01.08.2023

Stellungnahme Stadt Bornheim:

a) Immissionsschutz

Da der Begriff „hochabsorbierend“ weiterhin als textliche Festsetzung des Bebauungsplanes unbestimmt wäre, wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger das konkrete Schallabsorptionsmaß der Lärmschutzwand festgelegt.

Es soll an der Begrifflichkeit der DIN 4109 festgehalten werden. Der Begriff Unterrichtsräume ist dabei weit zu fassen. Er kann sich sowohl auf Schulen als auch auf Unterrichtsräume zum Beispiel in Bürogebäuden, o.ä. beziehen, die ebenfalls im Plangebiet zulässig wären.

b) Abfallwirtschaft

Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

c) Gewässerschutz/Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Die Begründung bzgl. des Anschlusses des Versickerungsbeckens an den Breitbach wird entsprechend geändert. Für das Becken werden die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises gestellt.

Sofern die Einleitung von Sumpfungswasser in den Breitbach erforderlich sein sollte, wird vom Vorhabenträger eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein- Sieg- Kreis beantragt.

d) Altlasten

Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

e) Bodenschutz

In der Stadt Bornheim besteht ein erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von neuen Baugrundstücken insbesondere für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Außerdem muss die soziale Infrastruktur im Ortsteil Merten im Hinblick auf die Kindergarten- und Schulversorgung ausgebaut werden. 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 Merten wie auch im gesamten Stadtgebiet Bornheim in den bestehenden Baugebieten im Wesentlichen ausgeschöpft. Um jedoch dem in Bornheim bestehenden, oben genannten Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig den Ortsteil zu erweitern und ein neues Baugebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet ist für die Entwicklung geeignet, da der von der Bezirksregierung Köln genehmigte FNP das Plangebiet bereits als eine für die Bebauung vorgesehene Wohnbaufläche darstellt. Der FNP wurde bereits geändert, so dass dieser für einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplans Me18 Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen darstellt. Zu dieser Änderung hat der Rhein- Sieg- Kreis in seiner Stellungnahme vom 23.03.2020 keine Bedenken erhoben.

Nach Aussage der Empirica herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des zentralen Kreisgebietes des Rhein-Sieg-Kreises, demnach auch in Bornheim. 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.

Die aktuelle Lage ist darüber hinaus gekennzeichnet durch die massive Steigerung der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren und Auswirkungen auf die lokalen Mieten. Nach einem Gutachten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Hohe Mieten und hohe Baulandpreise) von November 2022, gehört Bornheim zu den 95 von 396 Kommunen in NRW mit angespanntem Wohnungsmarkt.

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.

Das städtebauliche Konzept trägt v.a. durch seine aufgelockerte Bebauung 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 geringeres Maß der Verdichtung zulassen. Der Bebauungsplan setzt diesen Umstand durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise planungsrechtlich um. 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.

Ein fachtechnisch über lange Zeiträume ackerbaulich nach den Regeln der „guten fachlichen Praxis“ bewirtschafteter Boden ist im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen durch das Aufbringen von Düngern, Pestiziden o.ä. 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.

Der Gesetzgeber schreibt 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.

Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann 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 Bodenzustand und die Kompensation für das Biotoppotenzial auf gleicher Fläche erreicht werden.

Mit der externen Ausgleichsmaßnahme werden standortfremde Fichtenforste und Nadelholzflächen in standortheimische Laubwälder in einer Größenordnung von ca. 6,4 ha 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.

f) Vogelschlag an Gebäuden

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

g) Lichtemissionen

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

h) Kompensationsflächenkataster

Die gewünschte Mitteilung bzgl. der festgesetzten bzw. vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen wird dem Rhein- Sieg- Kreis nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes zugeleitet.

i) Verkehr und Mobilität

Die Anregungen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes geprüft. Die Ergänzung des Mobilitätskonzeptes ist hierfür nicht erforderlich.

Beschlüsse:

Der Anregung zu a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung zu b) wird gefolgt.

Der Anregung zu c) wird gefolgt.

Der Anregung zu d) wird gefolgt.

Der Anregung zu e) wird nicht gefolgt.

Der Anregung zu f) wird gefolgt.

Der Anregung zu g) wird gefolgt.

Der Anregung zu h) wird gefolgt.

Der Anregung zu i) wird nicht gefolgt.