

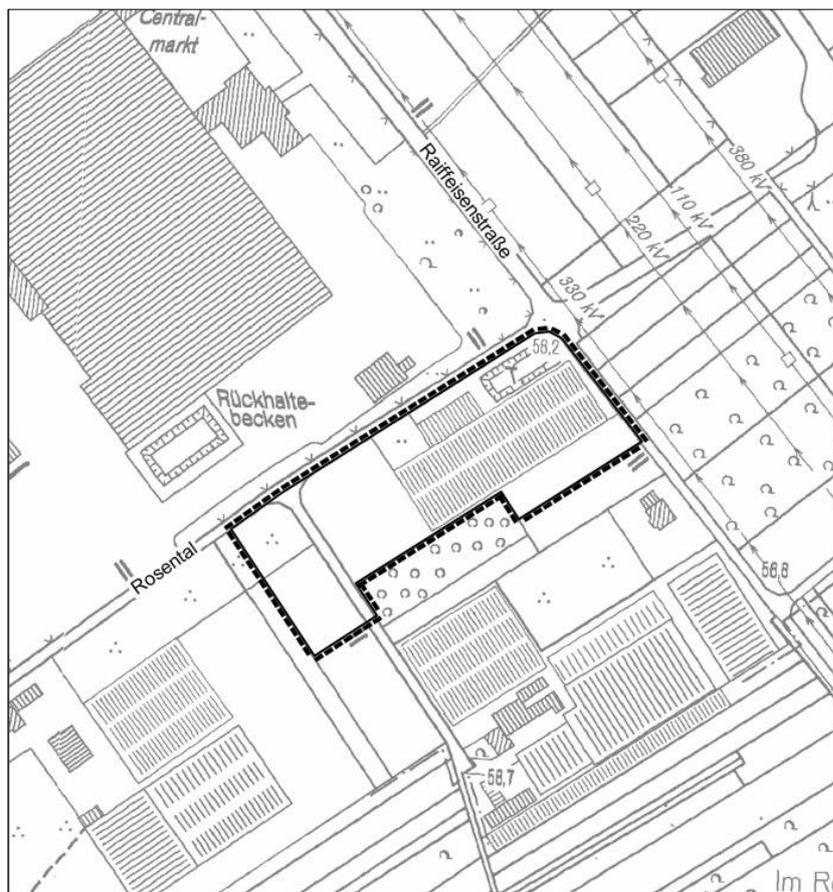
Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 24

in der Ortschaft Roisdorf

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB



Stand: 12.07.2019

1 Verfahrensablauf

30.03.2017	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
04.05.2017 – 31.05.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
04.05.2017 – 31.05.2017	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
26.04.2018	Offenlagebeschluss
21.06.2018 – 27.07.2018	Offenlage des Bebauungsplanes
13.12.2018	Beschluss zur erneuten Offenlage
21.02.2019 – 06.03.2019	Erneute Offenlage des Bebauungsplanes mit der Einschränkung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können
11.07.2019	Satzungsbeschluss

2 Ziel der Bebauungsaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung gewerblicher Flächen, um den vorhandenen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim zu decken. Bereits in den 1990'er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim-Süd / Alfter-Nord, welches u.a. auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt. Die Ausweisung von ca.1,52 ha zusätzlicher Gewerbegebietsfläche bildet eine Abrundung der Gewerbegebietsentwicklung der letzten 15 Jahre an diesem Standort des Gewerbeparks Bornheim-Süd auf dem Stadtgebiet der Stadt Bornheim.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt bzw. berücksichtigt:

- Kramer Schalltechnik GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf der Stadt Bornheim, Bericht Nr. 17 02 011/05, Stand 11. Oktober 2018 unter Verwendung der DIN 45691 mit Stand Dezember 2006
- IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Stadt Bornheim, B-Plan Ro 20 –Euro Pool Systems- Verkehrsuntersuchung, Stand September 2011 (nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Ro 24)
- Kölner Büro für Faunistik, Stadt Bornheim Gewerbepark Bornheim-Süd, Abschnitt Rosental Artenschutzprüfung (Stufe I), Stand November 2016
- Büro für Landschaftsplanung LANDSCHAFT! Landschaftsarchitekten AKNW, Bebauungsplan Ro 24 „Gewerbegebiet Rosental“ der Stadt Bornheim Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Stand 05 / 2017
- GBU OHG, Geologie, Bau & Umweltconsult, Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Stand 19.07.2011 (nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Ro 24)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet mit Lage an der Straße Rosental. Ehemals der Landwirtschaft dienende Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. In unmittelbarer Nähe zur Plangebietsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Haupterwerb insbesondere durch den Anbau von Gemüse, Kräutern und Sonderkulturen erfolgt und welcher als Gartenbaubetrieb und Gärtnerei eingetragen ist. Südlich des Plangebietes befinden sich ein Wohnhaus an der Raiffeisenstraße und eines am Feldweg gelegen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen geschaffen. Es besteht zudem die Möglichkeit, eine positive wirtschaftliche Entwicklung mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze herbeizuführen.

An Umweltbelangen waren insbesondere Lärmauswirkungen durch die geplante gewerbliche Nutzung, die Versiegelung von Flächen, einem damit einhergehenden höheren und beschleunigten Abfluss von Oberflächenwasser und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu beachten.

Die Planungen bewirken eine Veränderung des Landschaftsbildes. Mit der Eingrünung der Flächen als begleitende Begrünung des öffentlichen Raums sowie der Eingrünung entlang privater Grundstücke wird das Landschaftsbild aufgewertet. Zur Ermittlung der Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft und der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Nachteilige Auswirkungen der Planung ergeben sich dabei hauptsächlich durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Reduktion der natürlichen Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser mit einer gleichzeitigen Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Mit den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie mit den externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes erreicht.

Im Plangebiet befindet sich keine naturnahe Vegetation. Zum überwiegenden Teil werden die Flächen heute durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigt.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ausgelöst. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme im benachbarten Bebauungsplanverfahren Ro 20 konnte nachgewiesen werden, dass sich die durch das Gewerbegebiet zusätzlich ausgelösten Verkehre nicht störend auf die Verkehrsströme der L 118 auswirken. Der Anschlusspunkt der Raiffeisenstraße / L 118 bleibt weiterhin leistungsfähig. Zudem wirkt sich das zusätzliche geringe Verkehrsaufkommen immissionsschutzrechtlich nicht bedenklich aus.

Mit den festgesetzten Lärmkontingenten sowie den bereichsweise zulässigen Zusatzkontingenten werden die Flächen des Plangebietes zonierte und unterliegen einer bereichsweisen Nutzungseinschränkung. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung entsprechend der DIN 45691, Stand 2006. Mit den Festsetzungen werden die zulässigen Grenzwerte der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes eingehalten. Darüber hinaus wurde durch die Gliederung der Bauflächen unter Berücksichtigung des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI.NW S. 659) ausgeschlossen, dass durch die zulässige bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes unzumutbare Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen, insbesondere an den Wohnhäusern Rosental 100 und Raiffeisenstraße 22, entstehen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes unter der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen nach keine Umweltbelange entgehen.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Offenlage sowie der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:

- Eindeutigkeit des Verfahrensstandes
- „unklare“ Gebietsausweisung
- Rechtswirksamkeit des veröffentlichten Gestaltungsplanes
- Fehlende Untersuchung der Auswirkungen durch mögliche Lärm-, Luft- und sonstige Immissionen und Möglichkeit der Stellungnahme der Bürger/Innen zu diesem Thema
- Mögliche Konflikte zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und zur benachbarten Wohnnutzung
- Einbindung der Parzellen 143, 145 und 146 und Ausschluss einer zukünftigen baulichen Nutzung, um das Heranrücken von baulicher Nutzung an den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zukünftig auszuschließen
- Erhaltung der Lichtzufuhr und der Windzirkulation zum Schutz der Anpflanzungen des Nachbarbetriebes, sowie Vermeidung störender Luftverunreinigungen

Im Rahmen der Offenlage wurden 3 Stellungnahmen mit wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen eingereicht:

- Lärmbelastungen
- erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Verlust des ländlichen Gebietscharakters
- Feinstaubbelastung
- Reduzierung des Wasserabflusses durch Bodenverdichtung und Flächenversiegelung
- Einschränkung der Belüftung des Gebietes bei Hitze durch die zusätzliche Bebauung
- Bedrohung der im Plangebiet vorhandenen Arten in ihren Lebensräumen
- Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des „Grünen C“
- Mögliche Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes
- Verlust von Arbeitsplätzen
- Inhalte des Schallschutzgutachtens und Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan
- Verkehrsgutachten
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche
- Standortalternativenprüfung
- Qualitätsverluste der Feldfrüchte und Verlust an Wohnqualität durch einen erwarteten Anstieg von Abgasen

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Innerhalb des Zeitraumes der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ist seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen.

5 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der Offenlage sowie der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:

- Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet
- Der externe Ausgleich des Eingriffes solle im benachbarten Freiraum stattfinden, um potentiell vorkommenden Arten gerecht zu werden
- Anregungen zum Immissionsschutz
- Anregungen zum Gewässerschutz
- Anregungen zum Bodenschutz
- Hinweis auf eine im Plangebiet liegende Grundwassermessstelle
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten genannten Maßnahmen
- Berücksichtigung der in der Nähe zum Plangebiet vorhandenen Hochspannungstrasse
- Erhaltung der Lichtzufuhr und der Windzirkulation zum Schutz der Anpflanzungen des Nachbarbetriebes vor Stäuben, Abgasen und Feinpartikeln

Im Rahmen der Offenlage wurden 13 Stellungnahmen mit wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen eingereicht:

- Reduzierung der Versiegelung
- Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung
- Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
- Immissionsschutz
- Bodenschutz
- Grundwasserschutz
- Erneuerbare Energien
- Artenschutz

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Innerhalb des Zeitraumes der erneuten Behördenbeteiligung sind seitens der Behörden 3 Stellungnahmen eingegangen. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte:

- Bewirtschaftungsmöglichkeit des Flurstückes 137
- Befürchtung fehlender Luftzirkulation aufgrund der geplanten Gebäudehöhe

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Befürchtung auftretender Luftverschmutzung
- Erhalt der Funktionalität der ausgewiesenen Ausgleichsfläche
- Niederschlagswasserableitung / Bodenschutz

6 Ergebnis der Abwägung

Stellungnahmen mit Hinweisen zum rechtlich korrekten Verfahrensablauf (Eindeutigkeit des Verfahrensstandes; „unklare“ Gebietsausweisung, Rechtswirksamkeit des veröffentlichten Gestaltungsplanes und ausreichende Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen) und zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des „Grünen C“ wurden erläutert. Hinweise zur Abwasserbeseitigung, Anregungen zum Immissions- und zum Gewässerschutz, zum Umgang mit der vorhandenen Grundwassermessstelle bzw. zu der in der Nähe zum Plangebiet vorhandenen Hochspannungstrasse wurden berücksichtigt. Diese Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant.

Existenzgefährdung des benachbarten Betriebes / Qualitätsverluste der angebauten Feldfrüchte

Wesentlicher Gegenstand der Abwägung waren die Auswirkungen der Planungen auf den südlich des Plangebietes liegenden, benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Haupterwerb insbesondere durch den Anbau von Gemüse, Kräutern und Sonderkulturen erfolgt und welcher als Gartenbaubetrieb und Gärtnerei eingetragen ist. Es wurde befürchtet, dass der Betrieb durch den Wegfall von bewirtschafteten Flächen im Plangebiet und durch die zukünftigen städtebaulichen Planungen im Gemeindegebiet Alfter in seiner Existenz gefährdet ist. Darüber hinaus trägt man Sorge, dass durch die heranrückende Bebauung die Lichtzufuhr und die Windzirkulation stark eingegrenzt werden und es durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermehrten Stäuben, Abgasen und Feinpartikeln kommt, was zu Pilzkrankungen der Anpflanzungen des Nachbarbetriebes führe bzw. zu Qualitätsverlusten der Feldfrüchte. Es wird eine Einbindung der Parzellen 143, 145 und 146 gewünscht und der Ausschluss einer zukünftigen baulichen Nutzung gefordert, um das Heranrücken von baulicher Nutzung an den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zukünftig auszuschließen. Darüber hinaus wurde auf einen möglichen Verlust von Arbeitsplätzen hingewiesen, der sich aus den zukünftigen durch die Planung bedingten Einschränkungen für den Betrieb ergeben.

Bereits in den 1990er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim-Süd / Alfter-Nord, welches u.a auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wurden die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Zielsetzung, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, spätestens mit Aufstellungsbeschluss bekannt war. Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gebietes musste mit dem Wegfall der Flächen seitens des Betreibers des Gartenbaubetriebes gerechnet werden. Neue Pachtflächen hätten zwischenzeitlich akquiriert werden können. Die im Plangebiet befindlichen Pachtflächen sind im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Bornheim und wurden zwischenzeitlich fristgerecht gekündigt. Letztendlich erfolgt der Flächenverlust nicht durch hoheitlichen Entzug, sondern durch die Kündigung durch den Verpächter nach Ende der Pachtzeit, womit seitens des Pächters immer zu rechnen ist. Auch eine Betriebsverlagerung hätte seitens des Betreibers in den letzten mehr als 20 Jahren seit Bekanntsein der geplanten städtebaulichen Entwicklungen, hier ein Gewerbegebiet entstehen zu lassen, in Betracht gezogen werden können, damit weiterhin eine Bewirtschaftung der Freikulturen und Gewächshäuser auf kurzem Wege erfolgen kann und ein Arbeitsplatzverlust von 12 Mitarbeitern verhindert wird. Durch das geplante Gewerbegebiet werden darüber hinaus neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet der Stadt Bornheim durch die Ansiedlung von neuen Betrieben geschaffen. Nach Abwägung der Betroffenheit des benachbarten Betriebes mit den Belangen der gewerblichen Entwicklung wurde zugunsten einer Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche entschieden, um den vorhandenen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim zu decken.

Mit einer starken Einschränkung der Lichtzufuhr und der Windzirkulation durch die heranrückende Bebauung für die benachbarten Anpflanzungen wird aufgrund der Lage des Plangebietes nicht ausgegangen.

Eine gesonderte Begutachtung der Feinstaubbelastungen wird als nicht verhältnismäßig angesehen und war nicht erforderlich.

In der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim aus dem Jahre 2011 sind die Parzellen 143, 145 und 146 als gewerbliche Baufläche dargestellt, dies entspricht der Zielsetzung hier langfristig das vorhandene Gewerbegebiet Bornheim Süd zu erweitern, sollte der Eigentümer des Gartenbaubetriebes seine Nutzung aufgeben und die Flächen veräußern. Bis zu diesem Zeitpunkt kann ein Heranrücken von baulicher Nutzung an den benachbarten Betrieb ausgeschlossen werden.

Aufgrund der beschriebenen Sachlage sind die Themen mangelnde Lichtzufuhr, Einschränkung der Windzirkulation und Heranrücken einer Bebauung an den benachbarten Betrieb nicht abwägungsrelevant.

Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm, durch Feinstaubbelastungen und durch eine eingeschränkte Belüftung

Ein weiteres Thema der Abwägung waren die Auswirkungen durch zusätzlichen Gewerbelärm und Verkehrslärm, der durch die Planung ausgelöst wird, auf die vorhandenen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Seitens der Bürger und Bürgerinnen wurden auch eine zusätzliche Feinstaubbelastung, ein möglicher Anstieg von Abgasen und eine eingeschränkte Belüftung des Gebiets bei Hitze durch die zusätzliche Bebauung angesprochen. Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wurden Anregungen zu Festsetzungen zum Immissionsschutz geäußert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die lärmtechnischen Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, ermittelt hat. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde durch eine Emissionskontingentierung und durch die Gliederung der Bauflächen unter Berücksichtigung des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI.NW S. 659) ausgeschlossen, dass durch die zulässige bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes unzumutbare Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen, insbesondere an den Wohnhäusern Rosental 100 und Raiffeisenstraße 22, entstehen. Damit wurden die Bedenken hinsichtlich entstehender Immissionen berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die vorherrschende Windrichtung in Bornheim ist West bis Südwest. Aufgrund dessen und aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb von Stellplatzanlagen); PG1 (Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Hecken); PG 2 (Pflanzung einer Hecke), die einer Überhitzung des Plangebietes entgegenwirken, wird nicht von einer wesentlichen Einschränkung durch Hitze ausgegangen. Aufgrund dessen wurde von darüberhinausgehenden Maßnahmen abgesehen.

Verlust des ländlichen Gebietscharakters / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche / fehlende Standortalternativenprüfung

Es wurde der Verlust des ländlichen Gebietscharakters und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kritisiert und eine Standortalternativenprüfung gefordert.

Die Beibehaltung des ländlichen Gebietscharakters war nicht abwägungsrelevant, da das Landschaftsbild bereits heute keinen ländlichen Charakter mehr besitzt.

Wegen der städtebaulichen Zielsetzung, sparsam mit der Ressource Boden umzugehen, wurde aufgrund des Standortvorteils der Fläche mit bereits vorhandener Erschließung und optimalem Autobahnanschluss zu Gunsten der Entwicklung einer gewerblichen Fläche an dieser Stelle entschieden. Darüber hinaus ist die Gewerbegebietsfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim be-

reits als Teil des interkommunalen Gewerbeparkkonzeptes Bornheim-Süd / Alfter-Nord ausgewiesen. Aufgrund der Lage der Stadt Bornheim in der Ballungsregion Köln-Bonn, gekoppelt mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und qualitativ hochwertigen Freiräumen, besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Ansiedlungen. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Ro 24 stellt eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets Bornheim-Süd / Alfter-Nord dar. Eine Nutzung von Brachflächen oder Baulücken an anderen Standorten im Stadtgebiet ist für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes Ro 24 aufgrund des hohen Nachfragedruckes seitens einer Nutzung von potenziell verfügbaren Flächen zu Wohnbauzwecken und durch Immissionskonflikte der festgesetzten gewerblichen Nutzung mit angrenzender Wohnbebauung nicht möglich. Aufgrund der städtebaulichen Notwendigkeit wurde die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zugunsten der Entwicklung von gewerblichen Flächen abgewogen. Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung.

Ausgleichsfläche

Ein weiteres Thema war die Anlage und Sicherung einer Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Zusammenhang mit möglicherweise erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.

Das im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ermittelte Defizit von 18.757 Biotopwerteeinheiten wird teilweise auf dem Flurstück Nr. 137 ausgeglichen. Auf der 2.660 m² großen Fläche erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG für potentiell und allgemein häufige europäische Brutvogelarten auszuschließen, muss die Baufeldräumung im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Fortpflanzungsperiode aller vorkommenden Tier- und Pflanzenarten oder unter gutachterlicher Begleitung erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Damit wurde zugunsten einer Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entschieden. Der darüber hinausgehende erforderliche Ausgleich erfolgt auf Flurstück Nr. 46, Gemarkung Sechtem Flur 15, da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet darüber hinaus keine Flächen zur Verfügung stehen.

Versiegelungsgrad

Seitens der Bürger und Bürgerinnen und seitens des Stadtbetriebes Bornheim wurde eine Reduzierung der geplanten Versiegelung gewünscht, um den Wasserabfluss durch Bodenverdichtung und Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Die Festsetzung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes mit dichter Bebauung und einer guten Infrastruktur, insbesondere durch die bereits vorhandene verkehrlich übergeordnete Anbindung, städtebaulich geboten und gewünscht wird, um die dringend benötigten Gewerbegebietsflächen zu schaffen und insgesamt sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Damit soll der vorhandene Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim gedeckt werden. Flächen zur Wiederherstellung oder Nachverdichtung an anderer Stelle im Stadtgebiet stehen nicht zur Verfügung. Bewusst sollen auch große Baufelder, die baulich dicht genutzt werden können, angeboten werden, um Kapazitäten auch für großflächige Betriebe bzw. erforderliche Betriebsverlagerungen durch gewachsene Betriebe zu ermöglichen. Es wurde sich bewusst für eine Flächenversiegelung von 80 % der Fläche entschieden. Die geregelte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird im Rahmen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der erforderlichen Baugenehmigung für die jeweilige Hochbauplanung sichergestellt.

Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Die Stellungnahme der Stadt Bonn wurde berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Damit sind auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Plangebiet und zentrenrelevante Sortimente gemäß Bonner Liste ausgeschlossen.

Erneuerbare Energien

Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wurde der Einsatz erneuerbarer Energien gewünscht. Die Herstellung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit dieser Anlagen ist nach dem Bau- und Planungsrecht nicht erforderlich. Der zwingende Einsatz erneuerbarer Energien wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie anderer Anlageformen zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom soll grundsätzlich nicht verwehrt werden. Bei den Festsetzungen der Baufenster wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur dezentralen Gewinnung von Solarenergie mit berücksichtigt.

7 Alternativenprüfung

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes durch die umliegenden gewerblichen Flächen drängt sich eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Gewerbegebietsarrondierung auf.

Eine Bewertung von Planungsalternativen erfolgte zudem im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans.

Bornheim, den 12.07.2019