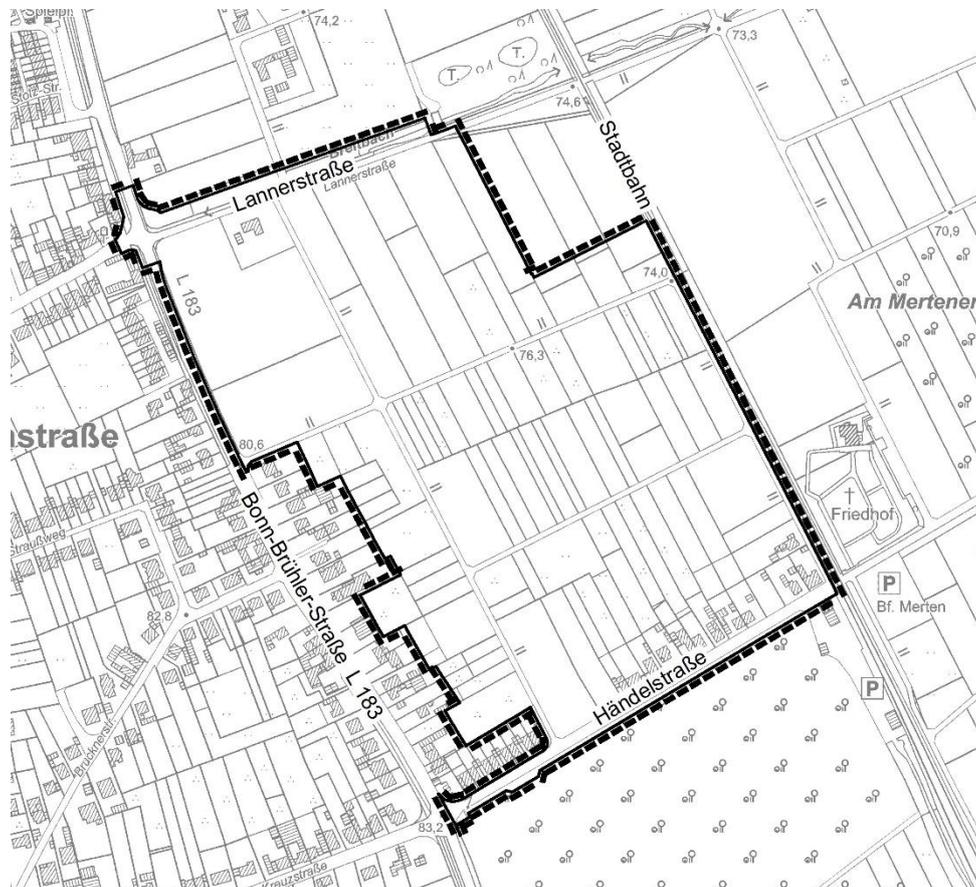


Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a (1) BauGB

Bebauungsplan Me 18
in der Ortschaft Merten



Inhalt

1	Verfahrensablauf	3
2	Ziel des Bebauungsplanes	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
4	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	4
5	Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	5
6	Ergebnis der Abwägung	7
7	Planungsalternativen.....	7

1 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 22.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Me 18 gefasst. Er hat am 05.12.2019 des Weiteren den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.02.2020 bis 23.03.2020. Zusätzlich fand am 03.03.2020 eine Einwohnerversammlung in der Aula der Heinrich-Böll-Sekundarschule statt. Außerdem fand aufgrund der Corona-Pandemie eine ergänzende, frühzeitige Beteiligung vom 20.04.2020 bis 04.05.2020 statt, da in der letzten Auslegungswoche der o.g. ersten Beteiligung nur eine eingeschränkte Auslegung möglich war. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per Schreiben vom 12.02.2020 um Stellungnahme gebeten.

Nach Beschluss des Rates der Stadt Bornheim am 11.05.2023 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 30.05.2023 bis 05.07.2023 durchgeführt. Mit Datum vom 25.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um erneute Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 30.11.2023 den Bebauungsplan Me 18 als Satzung beschlossen.

2 Ziel des Bebauungsplanes

Die Firma Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef ist als Vorhabenträgerin mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, ein neues Wohnquartier bestehend aus Doppel- und Reihenhäusern kombiniert mit Mehrfamilienhausbau zu realisieren. Im Baugebiet soll auch ein Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als preisgünstiger, geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Des Weiteren sind auf einer Teilfläche durch einen anderen Eigentümer Einfamilienhäuser in Erbpacht geplant.

Weiterhin soll eine Gesamtschule mit bis zu 5 Zügen der Sekundarstufe I und bis zu 3 Zügen der Sekundarstufe II mit einer Dreifachsporthalle, die auch als Veranstaltungshalle geeignet ist sowie mindestens eine neue Kindertageseinrichtung errichtet werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die auszugsweise Wiedergabe der Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Me 18 erläutert die wesentlichen Umweltbelange:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Nach Abschluss des Projekts ist jedoch, aufgrund der extensiveren Einflussnahme auf den zukünftigen Grünflächen, des entfallenden Stoffeintrags durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsflächen, von einer deutlichen Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften überschreiten mit der Anwendung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der artenschutzrechtlichen Prüfung enthaltenen Maßnahmen nicht die Erheblichkeitsschwelle. Die Anwendung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet, dass die in Anspruch genommenen Biotope des Plangebietes gleichartig wiederhergestellt werden.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollen die geplanten Wohneinheiten gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden. Hierzu enthält der Durchführungsvertrag zur Gestaltung der Häuser weitere Vorgaben. Die geplante Anpflanzung von Bäumen bewirkt eine ästhetisch wirksame Durchgrünung des Plangebietes, die sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Anwendung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung erläuterten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden nur noch wenige Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben, die sich inhaltlich wie folgt wiedergeben lassen:

- a) Ein Einwender regte an, die Anzahl der freistehenden Einzelhäuser zu erhöhen. Um ein geordnetes städtebauliches Straßenbild zu sichern, sollen Einzelhäuser jedoch nur blockweise und aus Gründen des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden nur stellenweise zugelassen werden.
- b) Desweiteren wurden angeregt, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken zuzulassen.
Da aber aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das Versickerungsbecken.
- c) Der Eigentümer der denkmalgeschützten Hofanlage im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes an der Lannerstraße sah die denkmalpflegerischen Belange berührt.
Das LVR- Amt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom Dezember 2020 jedoch bestätigt, dass selbst eine 3- geschossige Neubebauung an der L183 das Denkmal des Einwenders nicht beeinträchtigen würde.
- d) Ein Einwender sah einen Konflikt, dass das Neubaugebiet nicht leistungsfähig an die L183 angeschlossen werden könnte.
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.

- e) Es wurde die Frage aufgeworfen, ob der Neubau des Kreisverkehrsplatzes an der L183 einen Schallschutzanspruch der betroffenen Nachbarn auslösen könnte.
Das Lärmgutachten hat nachgewiesen, dass durch den Neubau des Kreisverkehrsplatzes an der L183 kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen am Gebäude des Einwenders auslöst wird.
- f) Außerdem wurde bemängelt, dass der Kreisverkehrsplatz nicht ausreichend groß dimensioniert sein könnte.
Der Landesbetrieb Straßen NRW hat in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023 keine Bedenken zur Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes geäußert. Die Details (z.B. Zufahrt auf das Grundstück des Einwenders) werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
- g) Der Eigentümer des o.g. Denkmals hatte Bedenken, dass durch Bau des Kreisverkehrsplatzes Schäden an dem Denkmal auftreten könnten.
Vor Baubeginn wird vom Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren am Gebäude des Einwenders von einem staatlich vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Vorhabenträgers durchführt. Ursächlich auf den Bau der Verkehrsanlagen bezogene Mängel werden beseitigt.
- h) Ein Einwender hatte Bedenken zur Lage der neuen Bushaltestelle für den Schülerverkehr an der L183.
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.
- i) Es wurde angeregt, das Versickerungsbecken auf die Nordseite der Lannerstraße zu verlegen.
Die Integration des geplanten Versickerungsbeckens in die bestehende Anlage auf der Nordseite der Lannerstraße ist nicht möglich, da dort keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist.
- j) Es wurde des Weiteren angeregt, das Versickerungsbecken mit PV- Anlagen zu überstellen.
Eine Überdeckung des Versickerungsbeckens mit Solaranlagen ist nicht möglich, da das Becken auch als Artenschutzmaßnahme für den Steinkauz konzipiert ist.
- k) Die neuen Mehrfamilienhäuser an der L183 wurden mit 2 Vollgeschossen als zu hoch empfunden.
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.

5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben:

- a) Die e-regio GmbH & Co. KG regte an, die Erschließung des Plangebietes über eine Gasversorgung sicherzustellen.
Dem kann nicht gefolgt werden, da das Baugebiet über ein dezentrales System aus Wärmepumpen und PV- Anlagen versorgt wird.

- b) Der Stadtbetrieb Bornheim gab Hinweise zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung, zur angefertigten Überflutungsbetrachtung und zum weiteren Planverfahren im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens.
Diese Anregungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Erschließungsanlagen beachtet.
- c) Das Polizeipräsidium Bonn gab Hinweise zur Kriminalitätsprävention.
Diese wurden zur Information an den Vorhabenträger weitergeleitet.
- d) Das LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland regte an, das Denkmal Bonn- Brühler-Straße 105 zeichnerisch darzustellen oder textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sowie die funktionalen und sensorischen Auswirkungen darzustellen.
Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da das Denkmal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und der LVR in seiner Stellungnahme vom Dezember 2020 keine Bedenken gegen die Planung sah.
- e) Der Wasser- und Bodenverband Vorgebirge gab Hinweise zur Ausführungsplanung.
Diese werden bei der Umsetzung der Planung beachtet.
- f) Der Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V. stellte Fragen zur städtebaulichen Notwendigkeit, zum Verlust besonders schutzwürdiger Ackerböden, zum Freiraum-Verlust, zur baulichen Dichte, zur Energiekonzept in Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, zur Eingriffe in Natur und Landschaft, zum Artenschutz, zum Ausgleich, zur geänderte Verkehrserschließung im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Biotopverbund.
Die Erforderlichkeit der Planung im Hinblick auf den Wohnungsbau und die Erweiterung der sozialen Infrastruktur wurde dargestellt. Daher ist auch der Verlust an Ackerböden und Freiraum unvermeidlich. Die bauliche Dichte ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die gute infrastrukturelle Erreichbarkeit des Standortes angemessen. Das Energiekonzept sieht eine moderne Versorgung des Baugebietes über Wärmepumpen und PV- Anlagen vor und wird die lokalen Auswirkungen auf das Klima positiv beeinflussen. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind auf Grundlage des Methodenhandbuches NRW sachgerecht und haben keine Beanstandung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg- Kreis gefunden. Gleiches gilt für die Lage und den Umfang der planinternen und planexternen Ausgleichsflächen sowie die Erschließungsstraße im Bereich der Lannerstraße.
- g) Die Kreisbauernschaft Bonn/Rhein- Sieg e.V. sieht die Betriebsflächen und Betriebsstätte eines östlich der Stadtbahntrasse liegenden landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt.
Der Flächenverlust an Ackerböden ist - wie bereits dargestellt - nicht zu vermeiden.
Eine Beeinträchtigung der Betriebsstätte wird angesichts der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Händelstraße nicht gesehen.
- h) Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile- Eifel verweist auf den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zur Umsetzung der Maßnahmen an der L183, den erforderlichen Lärmschutz sowie auf sonstige Immissionen (Staub, Abgase, Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe), die von der L 183 ausgehen.
Die Verwaltungsvereinbarung wird zeitnah abgeschlossen. Die gutachterlich festgestellten und auch erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die sonstigen Immissionen sind nicht relevant, da sie zu einem üblichen Gebrauch der L183 gehören und daher von allen Beteiligten hinzunehmen sind.

- i) Der Rhein-Sieg-Kreis geht auf den Immissionsschutz der Lärmschutzwand, die Abfallwirtschaft, das Themenfeld Gewässerschutz/Anpassung an den Klimawandel (Starkregen), die Altlasten, den Bodenschutz, den Vogelschlag an Gebäuden, die Lichtemissionen, das Kompensationsflächenkataster sowie auf die Belange des Verkehrs und der Mobilität ein.

Der Begriff „hochabsorbierend“ wurde im städtebaulichen Vertrag näher definiert. Zum Thema Abfallwirtschaft, Gewässerschutz, Altlasten, Vogelschlag und Lichtemissionen wurden die angeregten Änderungen und Ergänzungen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung entsprechend überarbeitet. Der zusätzliche Ausgleich in das Schutzgut Boden wird zurückgewiesen, da dies aus methodischen Gründen nicht erforderlich ist. Der Unteren Naturschutzbehörde werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die entsprechenden Angaben zum Kompensationsflächenkataster zur Verfügung gestellt. Im Übrigen werden die Anregungen bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

6 Ergebnis der Abwägung

In der Planzeichnung wurden auf Anregung der entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Hinweise entsprechend überarbeitet und ergänzt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde an verschiedenen Stellen fortgeschrieben.

7 Planungsalternativen

Für den Bau der Gesamtschule wurden im Vorfeld bereits verschiedene Standortalternativen betrachtet. Ein Bau der Gesamtschule innerhalb der Ortslage Merten schied jedoch aus verschiedenen Gründen aus, so dass der Schulstandort an der Stadtbahntrasse als politische Maßgabe umgesetzt wurde.

Planungsalternativen über die möglichen Standorte neuer Wohngebiete in der Stadt Bornheim wurden bereits auf Ebene der Neuaufstellung des FNP erörtert. Des Weiteren wurde die Planung nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fortgeschrieben und dabei verschiedene Alternativen zur Lage des Grünzuges und der Kinderspielplätze erwogen.

Bornheim, den