

# **Begründung**

## **zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Se 16 in der Ortschaft Sechtem**

### **1. Anlass der Teilaufhebung**

Der Bebauungsplan Se 16 in der Ortschaft Sechtem ist seit dem 17.03.1994 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war die Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens von und zu den realisierten Gewerbebetriebe in der Ortslage Sechtem, insbesondere in der Bahnhofstraße und dem Eichholzweg durch eine Anbindung der K 60 an die L 190 nördlich der Trasse der Deutschen Bundesbahn. Hierdurch wurde außerdem die Bahnhofstraße vom überörtlichen Durchgangsverkehr entlastet.

Westlich der K 60 verblieb durch die geänderte Trassierung der Straßen ein kleiner Bereich, der bis dahin unverplant war und nun als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Hier wurde ausschließlich die Art des Baugebietes (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die beabsichtigte Nutzung im angrenzenden Bebauungsplan Bornheim Nr. 318 unter Berücksichtigung der §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches hinreichend bestimmt, so dass diese Festsetzung nicht erforderlich war.

Parallel zur Festsetzung der Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan auch die nach dem Landschaftsgesetz notwendigen Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Das Ansinnen eines ortsansässigen mittelständischen Unternehmens zum Erwerb von Flächen im betroffenen Bereich und der Erweiterung des Betriebes entspricht grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplanes Se 16. Die geplante Bebauung beansprucht jedoch auch Teile der als öffentliche Grünfläche festgesetzt Kompensationsfläche. Als Ersatz für die wegfallenden Kompensationsfläche werden Flächen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.

### **2. Ziel und Zweck der Teilaufhebung**

Durch die Teilaufhebung soll eine gewerbliche Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Teilaufhebung gewerbliche Baufläche dar.

### **4. Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung Gewerbefläche, bzw. öffentliche Grünfläche fest.

Die Bereiche der öffentlichen Grünfläche wurden festgesetzt als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Se 16.

## **5. Lage und Abgrenzung**

Der Bebauungsplan soll im Bereich der Flurstücke Nrn. 190, 399, 446, 451,454, 455, 458, 460, 462, 530 und 531 (Gemarkung Sechtem, Flur 3) aufgehoben werden. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 3.000 qm.

## **6. Bestand und Nutzungsstruktur**

Der Bereich der Teilaufhebung stellt eine gewerbliche Erweiterungsfläche dar, die voll erschlossen ist und sich für eine Bebauung anbietet. Als Abgrenzung zur Kreisstraße wird ein Pflanzstreifen mit einer Breite zwischen 12,50 m und 4,95 m erhalten.

## **7. Erschließung**

Die Parzellen sind über die bestehende Ottostraße erschlossen.

## **8. Auswirkungen der Teilaufhebung**

Der Bebauungsplan Se 16 sieht für den Bereich der Teilaufhebung eine gewerbliche Nutzung sowie Ausgleichsflächen vor.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, welcher kompensiert werden muss.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und einem Nachweis der Kompensation an andere Stelle kann die Fläche gemäß § 34 BauGB bebaut werden.

## **9. Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 (4), und § 2 a BauGB erstellt.

### **9.1 Kurzdarstellung – Inhalt und Ziele der Teilaufhebung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung Gewerbefläche, bzw. öffentliche Grünfläche fest.

Durch die Teilaufhebung soll eine gewerbliche Bebauung nach § 34 BauGB auch auf Teilbereichen der öffentlichen Grünfläche ermöglicht werden.

### **9.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **◆ Bundesnaturschutzgesetz**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. Bei Eingriffen in Natur und

Landschaft ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

◆ Baugesetzbuch:

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen ausgeglichen werden.

◆ Landschaftsgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebengrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft.

◆ Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Se 16 in der Ortschaft Sechtem liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

◆ Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

◆ Bundesimmissionsschutzgesetz :

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

◆ Regionalplan Region Bonn / Rhein-Sieg:

Ausweisung des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Se 16 in der Ortschaft Sechtem im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

### **9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und umweltbezogene Auswirkungen der Planung**

#### **a) Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und Landschaft**

Ökologisch hochwertige Biotope, welche geschädigt werden könnten, sind im Plangebiet und im Umgebungsbereich nicht vorhanden.

Bisher wird der Bereich der Teilaufhebung als Kompensationsfläche genutzt. Des Weiteren ist die Fläche eine Wiesenbrache.

Bei Annahme einer Bebauung nach § 34 BauGB nach Rechtskraft der Teilaufhebung, würde die Funktion des Bodens durch die zukünftige Bebauung, durch die Boden versiegelt wird, beeinträchtigt. Diese mögliche Beeinträchtigung wird jedoch als unerheblich eingestuft, da es sich um die Schließung einer Baulücke handelt.

Auch die Auswirkungen auf das Grundwasser werden unerheblich sein.

Ebenso würde sich das Verkehrsaufkommen kaum erhöhen und es dadurch auch nicht zu erheblichen Immissionen kommen.

Bei einer zukünftigen Bebauung der Fläche kommt es zum Verlust einer Freifläche, die jedoch von Bebauung und Verkehrsflächen umgeben ist, weshalb ihr mikroklimatisch keine große Bedeutung gegeben wird. Die Teilaufhebung wird deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben.

#### **b) FFH- und Vogelschutzgebiete (nach BNatSchG)**

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung und im Umfeld sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

#### **c) Mensch**

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die Naherholungsqualität und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung.

Da es sich auf Grund der Größe der Fläche und der umgebenen Bebauung lediglich um eine Baulücke handelt, ist die Fläche nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

#### **d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass Bodendenkmäler im Planbereich liegen. Auch sonstige Sachgüter werden von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

#### **e) Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Gemäß dem neuesten Stand der Technik werden im Falle einer Bebauung der Fläche Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden. Sie werden jedoch als Gewerbegebietsverträglich eingestuft.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt.

#### **f) Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie**

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt den konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

#### **g) Landschaftspläne und sonstigen Pläne**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

#### **h) Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht)**

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB durch eine Rechtsverordnung festgesetzt sind, vorhanden.

## **i) Wechselwirkungen**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine planungsrelevanten Auswirkungen erkennbar.

### **9.4 Prognose bei Durchführung der Teilaufhebung und bei Nichtdurchführung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Se 16 in der Ortschaft Sechtem bestehen für den Geltungsbereich keine Festsetzungen mehr.

Einerseits ist hier der Fortbestand der bisherigen Nutzung, öffentliche Grünfläche, möglich, andererseits besteht nach der Teilaufhebung die Möglichkeit, das Gebiet nach § 34 BauGB zu bebauen.

Durch eine Bebauung würden Teile der als Kompensationsfläche für die Kreisstraße festgesetzten Fläche versiegelt. Diese Versiegelung wird jedoch durch den Nachweis der Kompensation an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung würde die Kompensationsfläche entlang der Kreisstraße weiterhin öffentliche Grünfläche und ungenutzt bleiben.

### **9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **Eingriffsbilanzierung**

Im Bereich der Ottostraße weist der BPL Se 16 eine Grünfläche als Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch die Gewerbegebietserweiterung im ehemaligen Se 18 aus. Die Fläche hat gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan eine Größe von 1200 m<sup>2</sup> und wurde 1997 angepflanzt.

Von dieser Fläche soll künftig ein Teil von ca. 570m<sup>2</sup> gewerblich genutzt werden und muss insofern andernorts wiederum ausgeglichen werden. Da die Fläche bereits vor 10 Jahren angelegt worden ist, muss bei einer angenommenen Mindestlaufzeit von 30 Jahren für eine Kompensationsmaßnahme bei einem Alter von heute 10 Jahren zudem 1/3 Mehrfläche als Ersatz kompensiert werden. Der Kompensationsbedarf beträgt daher rund 725 m<sup>2</sup>.

Auf dem landwirtschaftlichen Grundstück des Wasserverbandes Dickopsbach Gemarkung Merten, Flur 14, Nr. 21 ist als Kompensation für diesen Eingriff auf größerer Fläche eine Streuobstwiese angelegt worden. Dadurch ist die Änderung im Bebauungsplan Se 16 ausgeglichen.

Pflanzkosten: 20 x 100 € = **2.000 €**

Nutzungsausfall und Unterhaltungsentschädigung an den Wasserverband Dickopsbach:

116 € x 30 Jahre = **3480 € an Verband**

## **9.6 Planungsalternativen**

Da es sich um eine Teilaufhebung eines Bebauungsplanes handelt, gibt es keine Planungsalternativen.

## **9.7 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren bei der Umweltprüfung angewandt. Der Bestand und die Umweltauswirkungen wurde durch Ortsbesichtigung und mit Hilfe der Fachplanungen ermittelt und bewertet. Es gab bei der Zusammenstellung der Daten keine Probleme.

## **9.8 Monitoring**

Nach § 4 c BauGB - Neufassung Juli 2004 - überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- Ortsbegehungen zur Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durch den Bürgermeister der Stadt Bornheim vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Überprüfung, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden

## **9.9 Zusammenfassung**

Die Stadt Bornheim hat zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Se 16 in der Ortschaft Sechtem beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB erstellt.

Umweltauswirkungen werden im Falle einer Bebauung im Bereich des Bodens und der Natur aufgrund der Versiegelung des Bodens erwartet und im Bereich der Gemarkung Merten, Flur 14, Flurstück 21 kompensiert.

Planungsalternativen gibt es nicht.