



Bebauungsplan Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 28.05.2018

1 Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 3,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Bornheimer Ortschaft Roisdorf und in der Gemarkung Roisdorf (4152), Flur 024.

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Bebauung am Fuhrweg
- Im Osten durch den bestehenden Feldwirtschaftsweg
- Im Süden durch die Herseler Straße und deren Bebauung
- Im Westen durch die Bebauung an der Mannheimer Straße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der nachfolgenden Planzeichnung entnommen werden:

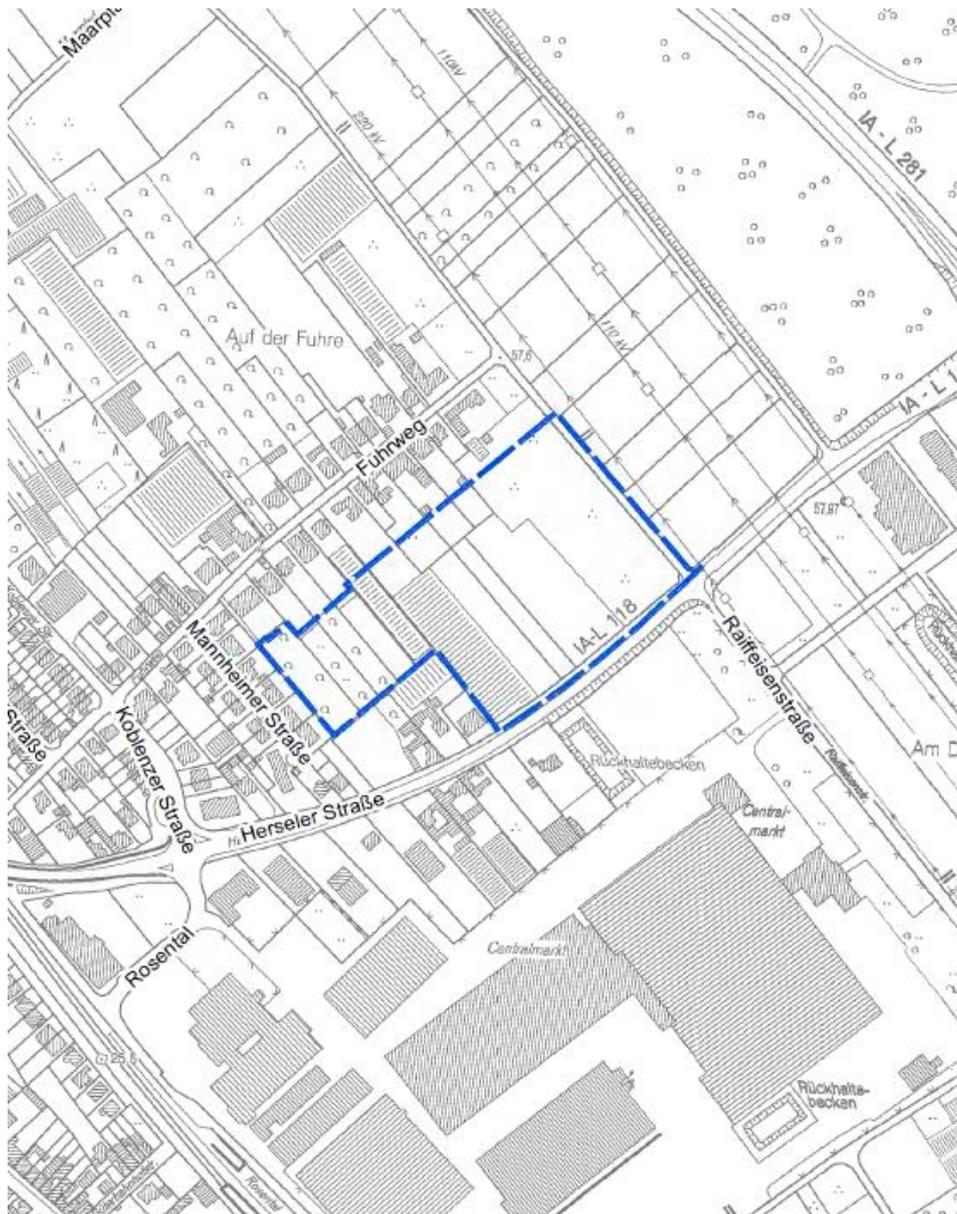


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

2 Planungsanlass

In der Stadt Bornheim ist ein hoher Bedarf an Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. 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 die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Die Flächen des Plangebietes wurden von zwei landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Die Betriebe haben sich jedoch zu einer endgültigen Betriebsaufgabe entschlossen.

Mittlerweile hat die Montana Wohnungsbau GmbH die Grundstücke im Plangebiet erworben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg sind die Flächen des Plangebietes als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da die derzeit bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits aufgegeben haben, stimmt die Darstellung des Regionalplans nicht mehr mit der aktuellen bzw. künftigen Flächennutzung überein.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Im Kapitel 4.3 der Begründung zum FNP wird erläutert, dass es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen des glasüberdachten Gemüseanbaues handelt. Demnach sollte die Darstellung von gemischten Bauflächen dazu dienen, sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe und die bestehende Wohnnutzung zu sichern, als auch eine neue Wohnbebauung zu ermöglichen. Da die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits aufgegeben wurden bzw. sich zur Bereitstellung ihrer Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung bereit erklärt haben, sind die Annahmen, die zur Ausweisung der gemischten Bauflächen innerhalb des FNP geführt haben, nicht mehr aktuell.

Es ist daher notwendig, den FNP für einen Teilbereich des Bebauungsplans von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen zu ändern. Dazu wird eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG an die Bezirksregierung Köln gestellt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar an der Herseler Straße, ist nach aktuellem Planungsstand eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Diese Nutzungsmischung dient dem Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet Bornheim-Süd. Die beabsichtigte gemischte Nutzung wird demnach unmittelbar aus dem FNP entwickelt.

Machbarkeitsstudie

In Form einer Machbarkeitsstudie sind die Grundstückseigentümer bereits 2015 mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, ihre Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Der Betrachtungsraum der Machbarkeitsstudie umfasste zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 22 stellt den südlichen Teilbereich dar. Der Bebauungsplan Ro 23 umfasst den nördlichen Teilbereich.

Der Rat der Stadt Bornheim hat diese Machbarkeitsstudie am 18.02.2016 zur Kenntnis genommen und die Aufstellung der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 auf Grundlage der bekannten Alternativen 3 und 4 beschlossen sowie die Verwaltung u.a. beauftragt, in den beiden o.g. Bebauungsplänen einen Mix aus Miet-, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen anzustreben.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein- Sieg- Kreises ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragung in der Festsetzungskarte enthalten.

Abstandserlass des Landes NRW

Das Plangebiet wird im Osten von verschiedenen Hochspannungsfreileitungen tangiert. Nach dem Abstandserlass des Landes NRW ist zu einer 380 kV-Freileitung ein Schutzabstand von mind. 40 m einzuhalten. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten.

4 Städtebauliche Situation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von der Montana Wohnungsbau GmbH angekauft worden.

Die Topographie des Plangebietes ist weitestgehend eben und weist keine Hangneigungen auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen sind Gehölzstrukturen anzutreffen. Bis auf einzelne landwirtschaftlich genutzte Bauten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bestandsgebäude.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird entlang der Herseler Straße, dem Fuhrweg sowie der Mannheimer Straße von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern) geprägt. Nördlich des Fuhrweges befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe, die eine Betriebsaufgabe ebenfalls angekündigt bzw. bereits umgesetzt haben

Südlich der L 118 liegt das Gewerbegebiet Bornheim-Süd.

Die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Herseler Straße, die noch als L 118 klassifiziert ist. Sie stellt die Verbindung zur Anschlussstelle der Autobahn A 555 her. Nach erfolgter Fertigstellung der L 281/ L 183n ist zu erwarten, dass

die L 118 mittelfristig zurückgestuft wird. Jedoch verbleibt sie als Haupterschließungsstraße zwischen der Ortslage Roisdorf und der A 555 bestehen, sodass auch nach der Rückstufung weiterhin mit einer vergleichsweise hohen Verkehrsbelastung zu rechnen ist.

In ca. neun Minuten fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Roisdorf. Dort verkehren zwei Regionalbahnlinien jeweils im Stundentakt. Die Haltestelle Roisdorf West der Stadtbahnlinie 18, mit der man nach Köln und nach Bonn gelangt, liegt ca. 700 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Linie 18 verkehrt montags bis freitags im 20-Minuten-Takt. Ergänzend verkehrt hier die Linie 68 zwischen Bornheim und Bonn. Am Wochenende im 30-Minuten-Takt. Weitere Buslinien, die an den o.g. Haltepunkten abfahren, tragen zur Feinverteilung der Fahrgäste im Ortsteil Roisdorf und darüber hinaus bei.

Der Neubau des Einkaufszentrums an der Schumacherstraße in ca. zwölf Minuten fußläufiger Entfernung sichert sowohl die Nahversorgung für den täglichen Bedarf als auch den mittelfristigen Bedarf.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen in der näheren Umgebung ist vielfältig: Innerhalb von Roisdorf befinden sich vier Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen befinden sich im nahen Ortsteil Bornheim.

Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden. Kulturelle Einrichtungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich im Ortsteil Bornheim.

Für die Flächen innerhalb des Plangebietes besteht kein verbindliches Planungsrecht. Das Vorhabengebiet wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich behandelt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach den gesetzlichen Vorgaben des § 35 BauGB. Für die südlich und westlich an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung besteht ebenfalls kein verbindliches Planungsrecht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Für das Gewerbegebiet südöstlich der Herseleer Straße bestehen die Bebauungspläne Ro 19.1 und Nr. 116.

5 Planverfahren

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung werden im Rahmen der weiteren Planung aufgenommen. Im Anschluss daran ist die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB vorgesehen.

6 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbau- und Gewerbeflächen auf einer Fläche von ca. 3,7 ha am östlichen Rand des Ortsteils Roisdorf geschaffen werden. Die Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des mittelfristigen Wohnbedarfs für Eigenheime und Mehrfamilienhäusern in Bornheim dienen. Daher ist im Vorhabengebiet eine Mischung verschiedener Bauweisen vorgesehen. Insgesamt können im Plangebiet auf Grundlage der derzeitigen

gen Planung ca. 90 Wohneinheiten entstehen.

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Verkehrserschließung

Die geplanten Querschnitte orientieren sich an der „Leitlinie Straßenplanung“ der Stadt Bornheim (Stand 30.03.2017):

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den auszubauenden Knoten Herseler Straße/Raiffeisenstraße. Dazu wird der vorhandene Feldweg mit einer Fahrbahn (5,50 m), einem einseitigen Gehweg mit Parkstreifen und einem Sicherheitsstreifen auf 11,00 m aufgeweitet (alternativ Fahrbahnbreite 6,00 m und Sicherheitsstreifen 0,50 m). Die Leistungsfähigkeit des betroffenen Knotenpunktes im Planungszustand wird im Laufe des Verfahrens durch einen Gutachter bewertet. Eine qualifizierte Vorabbewertung liegt vor.

Von der o.g. Verbindung zur Herseler Straße abzweigend bildet eine konfliktarme Ringstraße das Grundgerüst der Erschließung des Plangebietes. Die Ringstraße ist mit beidseitigen Gehweg und einem Ausbauquerschnitt von insgesamt 9,05 m (Fahrbahnbreite 5,05 m, Gehwege jeweils 2,00 m) geplant. Zur Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes ist eine ca. 130 m lange Stichstraße geplant. Diese Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Wohnweg im Mischprinzip mit einem Ausbauquerschnitt von 7,00 m vorgesehen und endet in einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Neben der Verlängerung der Raiffeisenstraße ist das Plangebiet über einen 3,50 m breiten Fuß- und Radweg an die Herseler Straße angebunden. Diese Wegeverbindung bindet an die südliche Stichstraße an. Der Fuß- und Radweg kann auch als „Notweg“ von Rettungsfahrzeugen genutzt werden, falls die Hauptzufahrtsstraße blockiert sein sollte.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr (Besucherplätze) sollen im Straßenraum errichtet werden. Es wird insgesamt ein Verhältnis von ca. 0,25 Stellplätzen je Wohneinheit sichergestellt.

Zusätzlich sind für die Einzel- und Doppelhäuser 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Die privaten Stellplätze für die Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser bzw. gewerbliche sind im Verhältnis 1:1 unterzubringen.

7.2 Bebauung

Die Struktur des neuen Wohnquartiers wird aus einer abwechslungsreichen Mischung unterschiedlicher Bauformen gebildet:

In einem Teilbereich entlang der Herseler Straße ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe im Sinne eines Mischgebietes vorgesehen. An der Ecke Raiffeisenstraße ein rein gewerblich genutztes Gebäude vorgesehen. Südlich davon, ebenso unmittelbar an der Herseler Straße, sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss geplant.

In den zwei Mehrfamilienhäusern sind insgesamt ca. 24 barrierefreie Wohneinheiten vorgesehen, um hier auch älteren Einwohnern eine Möglichkeit zu geben, in ihrem Umfeld wohnen bleiben zu können. Inwieweit die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser realisiert werden können bleibt einer weiteren planungsrechtlichen und immissionstechnischen Un-

tersuchung vorbehalten. Der Charakter eines Mischgebietes entlang der Herseler Straße ist sicher zu stellen.

Für das Eckgrundstück Herseler Straße/neue HAUPTerschließung (bestehender Feldwirtschaftsweg) ist ausschließlich nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Eine Wohnnutzung ist auf Grund der Nähe zur Gewerbenutzung und zur Kreuzung Raiffeisenstraße nicht vorgesehen.

Die erzeugte Dichte und beabsichtigte gemischte Nutzung entlang der Herseler Straße dient dazu, den Stadteingang von Bornheim an der L 118 zu betonen. Gleichzeitig dient die beabsichtigte dichte Bebauung und gemischte Nutzung an der Herseler dazu, einen sanften Übergang zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Bornheim-Süd, südlich der o.g. Straße zu erreichen. Dies ergibt sich daraus, dass eventuelle Einschränkungen für die bestehenden Betriebe durch heranrückende neue Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen. Diese beabsichtigte Nutzungsabstufung Wohnen - Wohnen/Gewerbe - Gewerbe innerhalb des Schalenmodells soll demnach sowohl dem Schutz der empfindlichen Nutzung Wohnen als auch dem weiteren uneingeschränkten Betrieb der Gewerbebetriebe dienen.

Die Mehrfamilienhäuser sind über die geplante Ringstraße erschlossen. Diese Norderschließung ermöglicht eine ideale Belichtung und Aufteilung der Wohnungen in den Gebäuden. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, am Ende der nördlichen Stichstraße, ist ein weiteres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohneinheiten als Ergänzung zum bestehenden Mehrfamilienhaus am Fuhrweg geplant.

Ansonsten sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Einzelhäuser konzentrieren sich im Bereich der Abzweigung der nördlichen Stichstraße von der Ringstraße, um an dieser zentralen Stelle im Plangebiet eine etwas aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Die nördlich der Planstraßen vorgesehenen Wohnhäuser sind etwas zurückgesetzt, um einen ausreichend großen Freisitz in südlicher Ausrichtung zu ermöglichen.

Die Bebauung soll ein Maß von zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach nicht übersteigen. Damit orientiert sich die Bebauung im Plangebiet an der Bestandsbebauung in der Umgebung. Die Mehrfamilienhäuser sowie das gewerblich genutzte Gebäude entlang der Herseler Straße sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant.

Insgesamt können gemäß Antragsplan im Plangebiet ca. 90 Wohneinheiten sowie ca. 3.500 m² BGF Gewerbe entstehen. Die Wohneinheiten verteilen sich auf 54 Doppelhaushälften, 6 Einzelhäuser und ca. 30 barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die Grundstücksgrößen variieren je nach geplanter städtebaulicher Typologie. So sind die Grundstücke für Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 m² und mehr je Doppelhaushälfte geplant. Für Einzelhäuser sind Grundstücksgrößen von ca. 550 m² bis 850 m² vorgesehen.

7.3 Grünstruktur und Freiraum

Innerhalb der aufgrund der östlich des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitungen zu berücksichtigende Abstandfläche ist ein etwa 16 m breiter Grünstreifen geplant. Hier könnte ein naturnahes Versickerungsbecken entstehen sowie eventuell Spiel- und Erholungsgeräte untergebracht werden. Die Grünfläche dient außerdem der Ortsrandeingußung des Plangebietes.

Zur Abschirmung der Bebauung vom Verkehrslärm der Herseler Straße könnte unter Umständen ein Grünstreifen mit einer begrünten Lärmschutzwand vorgesehen werden. Je nach Ergebnis der Schalluntersuchung kann ggf. auf die Maßnahme verzichtet werden. Die Mehrfamilienhäuser müssten dann zur Lärmabschirmung entsprechend ausgerichtet und ausgerüstet werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Netzes muss untersucht werden.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Daher sollen im weiteren Verfahren Versickerungsversuche auf dem Gelände stattfinden, die der Frage nachgehen, ob insbesondere unbelastetes Dachwasser ortsnah versickert werden kann. Generell ist aus Bauvorhaben in der näheren Umgebung bekannt, dass der Boden sehr versickerungsfähig ist und somit eine ortsnah Versickerung von Niederschlagswasser wahrscheinlich ist. Am östlichen Plangebietsrand könnte dazu ein Versickerungsbecken entstehen. Alternativ kann auch über Einzelrigolen auf den Grundstücken nachgedacht werden. Ein noch zu erstellendes Gutachten wird dies überprüfen.

Des Weiteren werden auch Überflutungsbetrachtungen für das Plangebiet erforderlich. Dabei wird von einem 5-, 20- und 100-jährlichen Starkregenereignis ausgegangen.

Die o.g. Bestandteile der Entwässerungsplanung werden im weiteren Planverfahren bearbeitet und mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmt.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien der technischen Infrastruktur wird innerhalb des Planverfahrens bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

7.5 Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnruhe in den Innenbereichen der Obergeschosse der Häuser müssen für einen ebenfalls gutachterlich noch festzulegenden Bereich passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorgesehen werden. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind auch fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlaf- und Ruheräume notwendig, um die Nachtruhe zu sichern. Der Vorhabenträger wird unabhängig vom Lärmpegelbereich die Wohnungen mit dezentralen Lüftungseinrichtungen versehen.

Die entlang der Herseler Straße geplanten Gebäude übernehmen eine immissionsschutzrechtliche Pufferfunktion zu der sich nördlich anschließenden Wohnbebauung.

8 Natur und Landschaft

Die geplanten Bauflächen sowie die Flächen für die neu zu schaffenden Erschließungsanlagen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Im weiteren Verfahren wird der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bewertet.

Soweit möglich ist eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes (siehe Kapitel 7.3) vorgesehen. Der überwiegende Teil des notwendigen Ausgleichs wird jedoch auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen. Gegebenenfalls können die im Zufahrtsbereich des Plangebietes liegenden Flächen teilweise zur ortsnahen Kompensation genutzt werden.

Es wurde bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung von RMP Landschaftsarchitekten aus Bonn erstellt. Auf Grundlage einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten aufweist. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien und Reptilien wird ausgeschlossen. Die Freiflächen werden möglicherweise von Fledermäusen als Jagdrevier genutzt. Quartiere von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten sind nach fachlicher Einschätzung ebenfalls nicht vorhanden.

Als vorsorgliche Maßnahme schlägt der Gutachter vor, die Baufeldfreimachung des Geländes außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Dazu eignet sich demnach das Winterhalbjahr. Eine aktuelle Bewertung erfolgte durch das Büro Ginster (Meckenheim), die die o.g. Ergebnisse bestätigt hat (siehe Anlage 1).

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil
Baufläche	29.105	78 %
Verkehrsfläche	6.632	18 %
Öffentliche Grünfläche	1.527	4 %
Summe	37.264	100 %

10 Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr.7 sowie 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in einem vollständigen Umweltbericht beschreiben und bewertet. Mit der Erstellung wurde das Büro RMP beauftragt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden hierbei berücksichtigt. Zudem wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erstellt.

Im nachfolgenden Text werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen, aufbauend auf der Darstellung der Bestandssituation, beschrieben und bewertet.

10.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich ohne anthropogene Einflüsse auf einem bestimmten heutigen Standort einstellen würden.

Im Plangebiet ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, meist auf kiesigen Böden, als potenzielle natürliche Vegetation angegeben. Die dominierende Gehölzart dieses Bestands ist die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) (BVNL 1973).

Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

Die Begehung des Plangebietes wurde am 23.08.2017 durchgeführt. Es stellt eine von Acker- und Sonderbaukulturen dominierte Fläche am Siedlungsrand von Bornheim-Roisdorf dar. Im Plangebiet befinden sich zudem eine Lagerfläche für landwirtschaftlich genutzte Geräte und Teilbereiche von Privatgärten.

Entlang des von der L 118 abzweigenden, versiegelten Landwirtschaftswegs befinden sich ehemalige Gewächshäuser von geringer Ausdehnung, die aktuell einer gartenbaulichen Nutzung unterliegen. Die Gewächshäuser werden an den südwestlich ausgerichteten Seiten über eine intensiv gepflegte Grünfläche, die mit schnittverträglicher, krautiger Vegetation ausgestattet ist, erschlossen. Nordwestlich schließen vier weitere, großflächige Gewächshäuser an.

Südwestlich folgt auf die vier großen Gewächshäuser eine unversiegelte Lagerfläche für landwirtschaftlich genutzte Geräte.

An die Lagerfläche schließen in südwestlicher Richtung privat genutzte Grünflächen mit eingestreuten allochthonen und fremdländischen Gehölzen an. Die gehölzfreien Flächen unterliegen einer intensiven Nutzung.

Westlich der Grünflächen befindet sich ein weiteres Gewächshaus, das auf einem vollversiegelten Untergrund errichtet wurde. Daran schließt in westlicher Richtung eine intensiv genutzte Grünfläche, zwei Obstbaumplantagen (Pflaumen und Zwetschgen) sowie eine von Gehölzen strukturierte private Gartenfläche an.

Den größten Flächenanteil nehmen zwei intensiv ackerbaulich genutzte Flächen im zentralen bis südöstlichen Bereich des Plangebietes ein.

Belange des Artenschutzes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I gemäß VV-Artenschutz durchgeführt, in der die planungsrelevanten Tierarten beschrieben und die Auswirkungen des Bauvorhabens hierauf dargestellt wurden.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit den streng oder besonders geschützten Tierarten Abendsegler, Graureiher, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, 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. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist ausgeschlossen.

(vgl. Anlage 1; GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2017)

Schutzgut Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben ist am östlichen Rand des Siedlungsbereiches von Bornheim-Roisdorf verortet.

Die Topografie des Plangebietes ist sehr ausgeglichen; es sind, entsprechend des unmittelbaren Umfeldes, keine topografischen Strukturen mit einer Bedeutung für das Landschaftsbild vorhanden.

Das Plangebiet wird von acker- und gartenbaulich genutzten Flächen dominiert. Die Erschließung findet über vegetationsreiche Wege im Plangebiet statt. Partiiell sind Privatgärten oder durch Privatleute gepflegte Grünflächen vorhanden.

Weiträumige Blickbeziehungen sind im Plangebiet nur eingeschränkt vorhanden.

Die Blickbeziehungen werden von technischen Bauwerken (u.a. Hochspannungs- und Straßentrassen) und Gebäuden (Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude) in unterschiedlichem Ausmaß dominiert. Über diese Elemente hinaus kann in südöstlicher Richtung das Siebengebirge und in westlicher Richtung der Anstieg zur Waldville optisch erfasst werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude greifen die Höhen der umgebenden Bebauung auf und fügen sich somit in die vorhandene Baukörperstruktur in diesem Ortsteil ein.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist derzeit, aufgrund der Flächennutzung, für eine öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung.

Infolge der Art des geplanten Vorhabens werden sich keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ergeben.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet setzt sich aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen unter Sand, kiesig, zum Teil karbonathaltig und lehmigem Sand, zum Teil karbonathaltig zusammen.

Es kommen typische Parabraunerde, zum Teil pseudovergleyt bzw. typische Braunerde, zum Teil pseudovergleyt, vor.

Der Boden ist seitens des Geologischen Dienstes NRW als "besonders schutzwürdiger fruchtbarer Boden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürlich Bodenfruchtbarkeit)" bewertet (GD o.J.).

Bodenversiegelung

Durch die Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Der Boden geht auch in seiner Funktion zur Retention von Niederschlagswasser und als Standort für Biotope verloren. Im Sinne des § 1a (2) BauGB wird die Nutzbarkeit der Plangebietsfläche durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und grünordnerische Festsetzungen begrenzt. Zur Verminderung von Eingriffen wurde geprüft, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad nochmals erhöht und auf Dauer festgeschrieben. In den entstehenden Freiraumbereichen wird sich die aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Belastung des Bodens verbessern.

Vorbelastung mit Kampfmitteln

Nach aktuellem Stand liegen keine Informationen zu einer Vorbelastung mit Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Altlasten

Es gibt keinen Hinweis auf vorhandene Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Insgesamt wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Bereichen, die durch ein extremes Hochwasser (HQ extrem) betroffen sind. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Urfeld" (Zone 3B). Das Planvorhaben wird unter Beachtung der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel "(STADT BORNHEIM 2005) umgesetzt.

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden Untersuchungen zur Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds durchgeführt.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird im weiteren Verlauf der Verfahren untersucht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser) sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Im Plangebiet sind Gehölzanpflanzungen vorgesehen, die zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen. Die Grünflächen haben zukünftig eine ausgleichende Wirkung auf sich schnell erwärmende, versiegelte Flächen im Plangebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Erhebliche Auswirkungen sind auf gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.

Wohnumfeld

Zum Wohnwert tragen die Ortsrandlage sowie das großräumige Umfeld (Kottenforst, Waldville, Rhein und die Oberzentren Bonn und Köln) des Plangebietes bei.

Verkehrssituation

Das Plangebiet wird über den von der L 118 in nordwestlicher Richtung abzweigenden, versiegelten Landwirtschaftsweg erschlossen. Die im Plangebiet vorgesehene Ringerschließung bewirkt einen konfliktarmen verkehrstechnischen Ablauf.

Lärm

Die Geräuschimmissionen aus den umliegenden Straßen und dem Gewerbepark Bornheim Süd werden im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich bewertet; in Abhängigkeit der gutachterlichen Bewertungen werden Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet erarbeitet und umgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes liegen derzeit nicht vor.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Von Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ist nicht auszugehen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet fallen derzeit geringe Mengen an Abfällen oder Abwässern an.

Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird im weiteren Verlauf der Verfahren untersucht.

Es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in den funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb der oben beschriebenen Belange des Umweltschutzes.

Die Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zeigen sich in den oben erläuterten Beziehungen zwischen den Schutzgütern. Soweit dies für die Planung relevant ist, wird dort auf diese Wechselwirkungen eingegangen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen erkennbar.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Im weiteren Planverfahren wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Auswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft ermitteln und Vermeidungs-, Verminderungs- und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen wird.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde durch das Planungsbüro RMP STEPHAN LENZEN LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN (2015) eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zudem die Auswirkungen eines zusätzlichen Geltungsbereiches nordwestlich in rund 100 Meter Entfernung zum Plangebiet behandelt hat.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Aktualisierung des für die Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung relevanten Fachinformationssystems "Geschützte Arten" fand eine Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Prüfung statt. Über die im Plangebiet vorhandenen und betroffenen Lebensraumtypen wurden die aktuell im 1. Quadranten des Messtischblattes 5208 Bonn aufgeführten Arten abgefragt. Die im Vergleich zur Abfrage aus dem Jahr 2015 vorkommenden planungsrelevanten Arten des aufgeführten Messtischblattes wurden durch folgende zusätzliche Arten ergänzt:

- Baumfalke,
- Flussregenpfeifer,
- Neuntöter,
- Schwarzspecht,
- Waldschnepfe,
- Waldwasserläufer und
- Wespenbussard.

Im Vergleich zu dem Jahr 2015 fehlt die Rauhautfledermaus in der Auflistung der planungsrelevanten Säugetierarten.

Im Plangebiet ist, trotz der zusätzlich aufgeführten planungsrelevanten Arten im Messtischblatt, kein Vorkommen und somit kein möglicher Konflikt mit den streng oder besonders geschützten Tierarten zu erwarten.

Ein Verlust von Fortpflanzungsstätten der im Plangebiet vorkommenden Allerweltsarten (Bluthänfling u. Dorngrasmücke) führt zu keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG. Zur Vermeidung der Zerstörung der jährlich neu angelegten Nester sind Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden.

10.3 Zusammenfassung

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Nach Abschluss des Projekts ist von einer deutlichen Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Es werden überwiegend Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild soll die geplante Bebauung gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Im weiteren Planverfahren wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Auswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft ermitteln und Vermeidungs-, Verminderungs- und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen wird.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

11 Verzeichnis der Anlage

Anlage 1: GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT:
Artenschutzrechtliche Prüfung, Meckenheim im Mai 2018.