

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 12.07.2018 hat der Rat der Stadt Bornheim den Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2016 aufgehoben und neu gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die am 12.07.2018 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wurde, erfolgte vom 20.09.2018 bis 22.10.2018 (einschließlich). Am 09.10.2018 fand ergänzend eine Einwohnerversammlung statt.

Die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Ro 22 gemäß § 3 (2) BauGB sowie gemäß § 4 (2) BauGB fand auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Bornheim vom 11.07.2019 in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 (einschließlich) statt.

Danach fanden mehrere eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt. Es wurden insgesamt 4 betroffene Eigentümer beteiligt.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 25.06.2020 den Bebauungsplan Ro 22 als Satzung beschlossen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbau- und Gewerbeflächen auf ca. 3,7 ha am östlichen Rand des Ortsteils Roisdorf geschaffen werden.

Die Wohnbau (WA)- bzw. Mischbauflächen (MI1) sollen insbesondere der Deckung des mittelfristigen Wohnbedarfs für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser in Bornheim dienen. Daher ist im Vorhabengebiet eine Mischung verschiedener Bauweisen vorgesehen. Insgesamt können im Plangebiet auf Grundlage der derzeitigen Planung ca. 90 Wohneinheiten entstehen. Der Rest der Mischgebiete (MI2) soll dem nicht störenden Gewerbe dienen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die auszugsweise Wiedergabe der Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Ro 22 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 und Klima 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 und gartenbaulichen Nutzung und der

naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsflächen, von einer 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 sollen die geplanten Gebäude 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. Zum Schutz der planungsrelevanten Wechselkröte wird während der Bauphase ein Amphibienschutzzaun östlich vom Plangebiet aufgestellt.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund.

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

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

- a) Ein Einwender sah sich in seinen Rechten verletzt, da er beabsichtige, einen Mastbetrieb bzw. eine Tierzucht für Schweine und Hühner ausüben zu wollen. Der Einwender ging davon aus, dass die Errichtung eines solchen Betriebes keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfe.
Durch die immissionsseitigen Einschränkungen, die durch die bereits ausgeübten Wohnnutzungen unmittelbar angrenzend an das Grundstück des Einwenders bestehen, wird eine noch vom Einwender vorzulegende Bauvoranfrage aller Voraussicht nach abschlägig beschieden.
- b) Eine Einwenderin wendete sich gegen die Bebauung des Flurstückes 67 mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus.
Insgesamt erscheint die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses auch im Sinne einer Mischung unterschiedlicher Bauformen innerhalb des Plangebietes angemessen. Eine erdrückende Wirkung im Verhältnis zur Bebauung der Einwenderin entsteht nicht.
- c) Ein Einwender regte an, eine Dachbegrünung im Bebauungsplan festzuschreiben.
Dem konnte entgegengehalten werden, dass lediglich die Gebäude entlang der Herseler Straße mit einem Flachdach errichtet werden. Alle übrigen Gebäude des Vorhabenträgers werden mit geneigten Dächern gebaut, die für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind. Der Vorhabenträger hat sich im städtebaulichen Vertrag jedoch verpflichtet, die beiden Mehrfamilienhäuser an der Herseler Straße (MI1) sowie alle Garagendächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten. Für gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach entlang der Herseler Straße (MI2) wird die Stadt darauf hinwirken, dass Flachdächer ebenfalls extensiv begrünt werden.
- d) Ein Einwender auf der südlichen Seite der Herseler Straße sah sich bzgl. seiner gewerblichen Entwicklung eingeschränkt.

Auf die Belange des Einwenders wurde durch ein abgestimmtes Immissionsschutzkonzept eingegangen. Darauf aufbauend wurden Festsetzungen im Bebauungsplan gewählt (Übergangsbereich als 50 m tiefes Mischgebiet, mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Wohngebäude an der Herseler Straße (MI1), aufschiebend bedingt Aufnahme der Wohnnutzung bis zur Herstellung der Lärmschutzanlage (MI1), Grundrissgliederungen oder partiell keine öffenbaren Fenster in einem Teilgebiet, sofern die Gebäude im MI2 nicht realisiert sind (WA1.1)). Die vom Einwender beigefügte, fachliche Stellungnahme wurde ebenfalls gutachterlich überprüft und hat zu keiner Änderung der o.g. Einschätzung beigetragen.

- e) Ein Einwender forderte, dass sein Grundstück ebenfalls erschlossen werden sollte. Er wollte sich in diesem Zusammenhang insb. nicht vollständig an den Erschließungskosten beteiligen.
- Den Anregungen des Einwenders konnte entgegengehalten werden, dass sich zur derzeitigen Situation für ihn keine Verschlechterung ergibt, da momentan der südliche Teil seines Grundstückes nicht erschlossen, dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet und demnach keine Bebauung möglich ist. Ein Anspruch, dass der Südteil des Grundstückes des Einwenders von der neuen Planstraße aus erschlossen wird, besteht nicht. Durch das Verhalten des Einwenders ist nicht auszuschließen, dass er die vollständige Beteiligung an den Erschließungskosten zu umgehen versucht und dennoch eine Bebaubarkeit seines Flurstückes erreichen möchte. Dies stellt ein treuwidriges Verhalten da und kann aufgrund der negativen Vorbildfunktion nicht hingenommen werden.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

- a) Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile- Eifel wies insb. auf eine abzuschließende Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb und der Stadt Bornheim bzgl. der auszubauenden Erschließungsanlagen hin. Er erklärte, dass seitens des Landesbetriebes kein Anspruch auf Lärmschutz gerichtet werden dürfe und verwies auf weitere Verkehrsemissionen.
- Zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb wird die gewünschte Verwaltungsvereinbarung aufbauend auf einem sog. RE- Entwurf abgeschlossen. Aufgrund einer vom Landesbetrieb geforderten Ablösesumme für die Ampelanlage im Kreuzungsbereich von Herseler Straße und Raiffeisenstraße besteht jedoch noch Verhandlungsbedarf, weshalb die Verwaltungsvereinbarung zu einem späteren Zeitpunkt unterzeichnet wird. Die dort getroffenen Verpflichtungen der Stadt Bornheim wurden in einem Erschließungsvertrag an die Montana Wohnungsbau GmbH als Vorhabenträger im Wesentlichen weitergereicht. Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen definiert. Diese Maßnahmen wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu weiteren Verkehrsemissionen (Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) aufgenommen.
- b) Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, sofern Kampfmittel gefunden werden, die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Kampfmittelräumdienstes die Durchführung einer Sicherheitsdetektion im Falle von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung empfohlen wird.
- c) Die Amprion GmbH wies auf ihre das Plangebiet tangierende Hochspannungsleitung hin.
- Der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung liegt außerhalb des Plangebietes. Bei Einhaltung der im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW als Grundsatz formulierten

Abstandsempfehlung von 400 m zwischen Hochspannungsfreileitungen und neuen Baugebieten wäre eine wohnbauliche Entwicklung nicht mehr möglich. Der Belang muss jedoch angesichts der Wohnungsnot zurückstehen.

- d) Die Innogy Netze Deutschland GmbH wies ebenfalls auf ihre das Plangebiet tangierende Hochspannungsleitung hin.
Die Schutzstreifengrenze wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan nachgetragen. Im Bereich des Schutzstreifens ist keine Bebauung mit Hochbauten vorgesehen. Fahrbahnhöhe und Anpflanzungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Innogy Netze Deutschland GmbH vom Vorhabenträger abgestimmt.
- e) Der Stadtbetrieb Bornheim gab Hinweise zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung und zu Starkregenereignissen.
Eine gemeinsame Abwasserentsorgung der Baugebiete Ro 22 und Ro 23 ist aus technischen und organisatorischen Gründen nicht möglich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird mittels Rigolen versickert. Das restliche Niederschlagswasser wird einem Versickerungsbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zugeleitet. Das Becken wurde als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Abwasser im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Urfeld wurde nachrichtlich hingewiesen. Die im Rahmen der Überflutungsbetrachtungen für das Baugebiet vorgesehene Zuleitung des Niederschlagswassers in Richtung der festgesetzten Grün- und Spielflächen wurde mit dem Stadtbetrieb Bornheim im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt.
- f) Der Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V. äußerte sich zur Rechtsgrundlage für die Zuordnungsfestsetzung für die externen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese wurde geprüft und bestätigt.
Die Frage des Einwenders nach der Erforderlichkeit der Neuausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen wurde vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an derartigen Baugrundstücken als unvermeidlich bewertet, da dieser Bedarf nicht alleine im Wege der Innenentwicklung (z.B. Konversion, Baulücken) gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen an gut erschlossenen Standorten (Verkehr, Infrastruktur, Versorgung) notwendig.
Der vom Einwender befürchtete Einfluss der gewerblichen Nutzung auf das Orts- und Landschaftsbild konnte dahingehend abgewogen werden, dass das betreffende Grundstück an die städtische Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft veräußert wird und damit die Möglichkeit besteht, den Verkauf des Grundstückes mit gestalterischen Anforderungen zu verknüpfen.
Der Einwender äußerte auch Bedenken zum Artenschutz. Diese konnten aufgrund der erarbeiteten Gutachten, die Erhebungen in den Zeiträumen von 2015 bis 2019 wiedergaben, entkräftet werden. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders geschützten Tierarten, 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 im Übrigen auch kein essentielles Nahrungshabitat.
Wenngleich im Plangebiet keine Habitatstrukturen ermittelt wurden, die auf eine Fortpflanzungsmöglichkeit der im Umfeld vorkommenden Wechselkröte hinweisen, wurde dennoch ein Amphibienschutzzaun außerhalb des Plangebietes aufgestellt, der verhindert, dass Wechselkröten ins Plangebiet einwandern könnten. Dieser Zaun wird bis zum Abschluss der Baumaßnahmen erhalten bleiben.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind damit insgesamt ausgeschlossen.

- g) Das Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Führungsstelle Verkehrsplanung wies auf geschwindigkeitsdämpfte Elemente im Bereich der Mischverkehrsfläche hin. Diese wurden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
- h) Die e-regio GmbH & Co. KG gab technische Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen sowie zu geeigneten Baumarten. Diese werden ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
- i) Die Bezirksregierung Köln gab redaktionelle Hinweise zu einem bestehenden Pflanzenschutzmittellager und zu elektromagnetischen Feldern im Bereich der Hochspannungsfreileitung der innogy Netze Deutschland GmbH. Der Umweltbericht wurde redaktionell angepasst. Der Abstand vom äußeren Stromleiter zum Spielplatz wurde noch einmal überprüft. Er entspricht den einschlägigen Regelwerken.
- j) Die Gemeinde Alfter gab Hinweise bzgl. der Verkehrserzeugung ihres geplanten Gewerbegebietes Alfter- Nord. Da im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Ro 22 eine worst- case- Betrachtung vorgenommen wurde, kann an den Ergebnissen des Gutachtens festgehalten werden. Die Kosten des Ausbaues der Kreuzung L118/Raiffeisenstraße/Planstraße werden anteilig von der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger übernommen. Eine Beteiligung der Gemeinde Alfter an den Kosten erfolgt nicht.
- k) Der Rhein-Sieg-Kreis hielt es für erforderlich, dass zunächst das Mischgebiet entwickelt wird, bevor die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt werden kann. Im Lärmgutachten wurde jedoch nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den festgesetzten Mischgebieten sowie in weiten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete sicher eingehalten werden. Sollte die Bebauung im MI2 zeitlich nach der geplanten Nutzung im WA1.1 realisiert werden, so wurden im Bebauungsplan die erforderlichen Nutzungseinschränkungen (Grundrissgliederung oder keine offenbaren Fenster) im Teilgebiet WA1.1 aufgezeigt.

Die Passagen zur Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung wurden im Textteil und der Begründung auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises sowie des Stadtbetriebs Bornheim redaktionell angepasst.

Die Untere Bodenschutzbehörde forderte einen zusätzlichen Ausgleich für die vom Vorhaben ausgehenden Bodenversiegelungen. Diese Forderungen wurden angesichts der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der baulichen Vorprägung des Plangebietes, des erheblichen Bedarfs zur Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken (siehe Empirica- Studie des Rhein- Sieg- Kreises) aber auch von Gewerbegrundstücken sowie den vorgesehenen externen Ausgleichs zurückgewiesen.

Zudem bestand seitens des Rhein-Sieg-Kreises der Wunsch, im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Anpassungen hinsichtlich der Biotoptypen-Codes durchzuführen und eine kartographische Darstellung des Planungszustandes beizufügen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde entsprechend angepasst.

Die Anmerkungen zur Artenschutzprüfung der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf bestimmte Vogelarten, zur Wechselkröte und zur Zauneidechse wurden umgesetzt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die vom Rhein- Sieg- Kreis gewünschte Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungseinheit ist angesichts des Wärmebedarfs des Neubauquartiers

aufgrund der geltenden, gesetzlichen Anforderungen an die Außenhülle der Gebäude nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Der Anregung des Rhein- Sieg- Kreises zur Dachbegrünung wurde dahingehend entsprochen, dass der Vorhabenträger sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die beiden Mehrfamilienhäuser im MI1 sowie die Garagendächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten. Für gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach im MI2 wird die Stadt darauf hinwirken, dass Flachdächer ebenfalls extensiv begrünt werden. Aufgrund des geringen klimarelevanten Effektes von Fassadenbegrünungen bei gleichzeitig hohem Pflegeaufwand für die späteren Eigentümer wird von gewünschten Vorgaben bzgl. einer Fassadenbegrünung abgesehen.

6. Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers des Flurstückes 212 bzgl. der Finanzierung der Erschließungskosten wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Flurstücksverhältnissen sowie um einen 0,2 m breiten Geländestreifen zwischen Planstraße und Gelände des Einwenders verkleinert. Dies hatte zur Folge, dass auch die überbaubaren Grundstücksflächen beidseits des Flurstückes 212 entsprechend verkleinert wurden. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB teilweise mehrfach angehört.

Die textlichen Festsetzungen wurden im Bereich des WA3 bzgl. der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden an die Aussagen in der Begründung angepasst. Der betroffene Grundstückseigentümer wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB angehört. Desweiteren erfolgte eine redaktionelle Anpassung der Biotopwertpunkte gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zum Umweltbericht. Außerdem wurde zeichnerisch und textlich eine nachrichtliche Übernahme bzgl. eines Schutzstreifens für die Hochspannungsfreileitung der innogy Netze Deutschland GmbH ergänzt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde an verschiedenen Stellen gemäß den Ausführungen in den Kapiteln 4 und 5 fortgeschrieben.

7. Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für die späteren Teilbereiche der Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Der Rat der Stadt Bornheim hat diese Machbarkeitsstudie am 18.02.2016 zur Kenntnis genommen und die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne auf Grundlage der ausgewählten Alternativen 3 und 4 beschlossen.