



LSV, Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim

Bornheim, 25.10.2018

Stadt Bornheim
7.1-Stadtplanung
Herr Manfred Schier
Rathaus
53332 Bornheim

Weitere Informationen zu unseren Aktivitäten finden Sie unter www.lsv-vorgebirge.de

Bebauungsplan Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf (Az.: 61 26 01 - Ro 22)
Ihr Schreiben vom 12.09.2018: Benachrichtigung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend finden Sie unsere Stellungnahme zu der oben angeführten städtebaulichen Planung.
Mit freundlichen Grüßen

Michael Pacyna

Gegründet 1975 als „Bürgerinitiative gegen den Quarzabbau!“
Umweltschutz-Preisträger der Stadt Bornheim (1986/2006) und des Rhein-Sieg-Kreises (1997)
Mitglied im Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. und
in der [Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW \(LNU\) e.V.](#)

Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V. - LSV -
53332 Bornheim, Zentwinkelsweg 7
Volksbank Köln Bonn eG, BIC: GENODED1BRS
IBAN : DE78 380 601 860 211 122 021

Vorstand: Dr. Michael Pacyna (Vors.) ☎ 02222 - 59 06
Norbert Brauner (stv. Vorsitzender) ☎ 02222 - 64 146
Klaus Benninghaus (Geschäftsführer) ☎ 02222 - 16 97
Michael Breuer (Kasse) ☎ 02227 - 76 07

Stellungnahme des LSV zum Bebauungsplan Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf:

1. Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich von Roisdorf. Die Flächen sind im gültigen FNP als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Dadurch sollten vor allem die dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der dort vorhandenen Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Im Laufe der Jahre haben sich die dortige Situation und auch das benachbarte Umfeld grundlegend verändert. Die beiden dort noch befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben sich zu einer endgültigen Betriebsaufgabe entschlossen. An den das Plangebiet umgebenden Straßen Fuhrweg, Mannheimer Straße und Herseler Straße sind im Laufe der Jahre Wohnbauten errichtet worden. Der Fuhrweg ist inzwischen vollständig mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und auch Mehrfamilienhäusern bebaut. Das Plangebiet wird somit von bereits bestehender Bebauung in U-Form eingegrenzt und ist nur nach Nordosten hin sowie in Angrenzung an die Herseler Straße noch offen.

Vor dem Hintergrund dieser Situationsveränderung sind die Eigentümer bereit, die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Bornheim will die veränderte Lage nutzen, um den vorhandenen Wohnbedarf zu decken.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass durch die Bebauung des Plangebietes weitere Freilandflächen dauerhaft als Freiland verloren gehen. In dem dicht besiedelten Ballungsraum zwischen Bonn und Köln kommt dem Freiraumschutz jedoch eine hohe Bedeutung zu. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass derzeit im Stadtgebiet von Bornheim mehrere neue, große Wohnbaugebiete realisiert werden oder geplant sind, müssen nach Einschätzung des LSV aus Gründen des Freilandschutzes und des Gebots einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für jedes neue Baugebiet die jeweiligen Aspekte, die dessen Erforderlichkeit begründen, besonders sorgfältig ermittelt, geprüft und abgewogen werden.

Aus Sicht des LSV verdienen für das Plangebiet des Ro 22 die nachfolgend aufgegriffenen Aspekte besondere Beachtung:

2. Wohnbedarf sowie Begrenzung von Zahl und Umfang neuer Wohnquartiere in Roisdorf

Der Bedarf an Wohnungen, gerade auch an bezahlbaren Wohnraum, in den Ballungsrandgebieten um die Großstädte Bonn und Köln und entlang der Rheinschiene - somit also auch in Bornheim - ist vorhanden. Planungsrechtlich wird richtigerweise zudem das Ziel verfolgt, neue Wohngebiete möglichst konzentriert in der Nähe der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur und der Nähe zum ÖPNV anzusiedeln. Damit soll u.a. der absehbaren demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Wege sollen für die Menschen möglichst kurz sein. Unnötige Verkehrsströme sollen vermieden werden. Alle diese Kriterien erfüllt das Plangebiet.

Gleichwohl muss die Bauleitplanung auch darauf achten, dass die günstige infrastrukturelle Situation des Plangebietes in Roisdorf nicht als Magnet für die Deckung jeglichen Baubedarfs, insbesondere auf Grund überörtlicher Nachfrage, missbraucht wird. Vielmehr kommt es verstärkt darauf an, den immer noch vorhandenen ländlichen Charakter von Roisdorf zu bewahren und eine zu weitgehende Urbanisierung zu verhindern. Nur dann wird man auch künftig damit rechnen dürfen, dass sich die hier lebenden Menschen mit ihrem Ortsteil identifizieren und diesen auch als Heimat empfinden.

Die vorgesehene Struktur des neuen Wohngebietes wird dieser Erwartung und Forderung durchaus gerecht. Die abwechslungsreiche Mischung verschiedener Haustypen,

die dafür jeweils vorgesehenen angemessenen Grundstücksgrößen, die Festlegung auf maximal 2 – 3 Geschosse, die geplante Begrenzung auf maximal 90 Wohneinheiten und die Auflockerung durch sinnvoll angeordnete Grünbereiche schaffen dafür Voraussetzungen.

3. Beeinträchtigung der Landschaft und des Ortsbildes

Die vorgesehene Wohnbebauung verändert das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet grundlegend. Aus einer zumindest in früheren Jahren landwirtschaftlich geprägten Fläche entsteht eine neue Wohnlandschaft. Zudem sind in einem Streifen entlang der Herseler Straße gemischte Bauflächen ausgewiesen. Damit soll die Ansiedlung von stillem Gewerbe als Lärmpuffer zu dem von der Herseler Straße zu erwartendem Verkehrslärm ermöglicht werden. So ist unmittelbar an der Raiffeisenstraße ein rein gewerblich genutztes Gebäude vorgesehen.

Dieser durch die Bebauung bedingte Wechsel im Landschafts- und Ortsbild bedeutet nicht zwingend eine negative Veränderung, dies insbesondere dann nicht, wenn das Wohngebiet und die Mischung mit Gewerbe an der Herseler Straße auf Grund einer vielseitigen und abwechslungsreichen Gestaltung von seinen Bewohnern und der Einwohnerschaft im Ortsteil insgesamt positiv wahrgenommen und angenommen wird. Insbesondere sollte im weiteren Bauleitverfahren darauf geachtet werden, dass alle Gebäude, die eine gewerbliche Nutzung erhalten, optisch so gestaltet werden, dass ein harmonisches Gesamtbild zu der überwiegenden Wohnbebauung entsteht. Es darf nicht durch eine unzweckmäßige Gestaltungsplanung entlang der Herseler Straße, die an dieser Stelle als Eingangstor zur Ortschaft Roisdorf wahrgenommen wird, der Eindruck entstehen, dass mit dem neuen Plangebiet auch ein weiteres Gewerbegebiet entsteht. Diese Zielsetzung sollte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planerisch gesichert werden.

Durch eine derart gestaltete Bebauung wird zugleich eine gewisse Abrundung des Ortsbildes in baulicher Hinsicht gesichert. Davon losgelöst ist die Frage zu betrachten, wie der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sinnvoll kompensiert werden kann.

4. Beeinträchtigung der Natur/Artenschutz

Nach den Ausführungen in der Darstellung der „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“, die dem Bezugsschreiben beigelegt war, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I durch „RMP Landschaftsarchitekten aus Bonn“ durchgeführt. Ein Datum hierzu wird nicht genannt. Nach eigenen Recherchen handelt es sich dabei offenbar um ein durch dieses Büro mit Datum vom 20.08.2015 erstelltes Gutachten, welches seinerzeit für die Plangebiete des Ro 22 und des Ro 23 erstellt wurde. Im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens wurde ausweislich des Gutachtentextes lediglich eine Ortsbesichtigung am 12.08.2015 durchgeführt. Im Ergebnis dieser Ortsbegehung wurde seinerzeit attestiert: „Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilien wird ausgeschlossen. Aufgrund des Erkenntnisstandes ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange abschließend möglich“.

Das Ergebnis der damaligen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird von der Stadt als Planungsbehörde offenbar unverändert und kritiklos übernommen, obwohl der LSV in seiner Stellungnahme vom 19.07.2018 zum Ro 23 eingehend unter Beifügung von Fotos dargestellt hat, dass im näheren Umfeld totgefahrene Wechselkröten gefunden wurden. Der Anschaulichkeit halber sind die Fotos hier nochmals abgebildet.



Die Wechselkröte gehört zu den planungsrelevanten streng geschützten Arten.

Zwar wurde dann im weiteren Verfahren mit Datum vom Mai 2018 eine aktualisierte artenschutzrechtliche Prüfung, diesmal durch das Büro Ginster, durchgeführt. Doch auch diese übernimmt offenbar kommentarlos das Ergebnis des Gutachtens vom RMP aus dem Jahr 2015. Auch das Büro Ginster hat nur eine Ortsbegehung, und zwar am 23.08.2017, durchgeführt. Obwohl das für die artenschutzrechtliche Prüfung hier u.a. einschlägige Messtischblatt (MTB) 5208 u.a. die Wechselkröte als zu berücksichtigende planungsrelevante Art ausweist, kommt der Gutachter auf der Grundlage einer sehr allgemein gehaltenen Darstellung des Habitatverhaltens der Wechselkröte zu dem Ergebnis, dass Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten seien. Irgendeine Form von Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Wechselkröte wird nicht vorgeschlagen.

Vor dem Hintergrund, dass jüngst das Planvorhaben zur Errichtung eines Golfplatzes, der nicht weit entfernt vom Plangebiet des Ro 22 errichtet werden sollte, u.a. wegen des Vorkommens der Wechselkröte aufgegeben wurde und auch in Bonn-Dransdorf jüngst ein großes Bauvorhaben von ca. 250 Wohneinheiten wegen des dortigen Vorkommens der Wechselkröte ins Stocken geraten ist - die örtlichen Medien haben darüber breit berichtet -, sollte spätestens im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB noch zwingend durchzuführenden umfassenden Artenschutz- und Umweltprüfung untersucht werden, ob und welche geeigneten Maßnahmen getroffen werden müssen, um einen angemessenen Schutz der Wechselkröte zu gewährleisten. Es ist wahrscheinlich, dass Wechselkröten von dem benachbarten rekultivierten früheren Deponiegelände oder den nicht allzu weit entfernt liegenden Kiesgruben bis in das Plangebiet wandern und auch dort außerhalb der Fortpflanzungszeit leben.

Zusammenfassende Bewertung

Schutzgebiete jedweder Art, seien dies insbesondere solche hinsichtlich Landschaft, Flora und Fauna, sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Der LSV erhebt deshalb gegen den Ro 22 keine grundsätzlichen Bedenken, wenn der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sachgerecht ausgeglichen wird und zum Schutz der Natur, insbesondere wegen des Wanderungsverhaltens der streng geschützten Wechselkröte, geeignete Maßnahmen zu deren Schutz im Rahmen der noch ausstehenden umfassenden Artenschutz- und Umweltprüfung geprüft und sichergestellt werden.