

# Inhaltsverzeichnis

## 23.02.2012 Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften

### Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse  
Niederschrift ö VPLA 07.12.2011

### Vorlagendokumente / Antragsdokumente

#### Top Ö 5

Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf;  
Projektvorstellung, Nutzungskonzept und  
verkehrliche Verträglichkeit

Vorlage: 565/2011-  
7

Vorlage

Vorlage: 565/2011-7

Vorlage: 565/2011-  
7

1 Verkaufsflächen, Sortimente (alt)

Vorlage: 565/2011-7

Vorlage: 565/2011-  
7

2 Erg VPLA 23.02.12 / Vorlage

Vorlage: 565/2011-7

Vorlage: 565/2011-  
7

3 Erg VPLA 23.02.12 / Anlagen

#### Top Ö 6

3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der  
Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss und  
Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit

Vorlage: 031/2012-  
7

Vorlage

Vorlage: 031/2012-7

Vorlage: 031/2012-  
7

1 Übersichtskarte

Vorlage: 031/2012-7

Vorlage: 031/2012-  
7

2 Städtebaulicher Entwurf

Vorlage: 031/2012-7

Vorlage: 031/2012-  
7

**Top Ö 7**

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der  
Ortschaft Hersel, Ergebnis der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss

Vorlage: 080/2012-  
7

Vorlage

Vorlage: 080/2012-7

Vorlage: 080/2012-  
7

1 Übersichtskarte

Vorlage: 080/2012-7

Vorlage: 080/2012-  
7

2 Abwägung Stadt

Vorlage: 080/2012-7

Vorlage: 080/2012-  
7

3 Entwurf FNP

Vorlage: 080/2012-7

Vorlage: 080/2012-  
7

4 Begründung

Vorlage: 080/2012-7

Vorlage: 080/2012-  
7

5 Stellungnahmen TÖB

**Top Ö 8**

2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der  
Ortschaft Hersel, Ergebnis der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss

Vorlage: 079/2012-  
7

Vorlage

Vorlage: 079/2012-7

Vorlage: 079/2012-  
7

1 Übersichtskarte

Vorlage: 079/2012-7

Vorlage: 079/2012-  
7

2 Abwägung Stadt

Vorlage: 079/2012-7

Vorlage: 079/2012-  
7

3 Entwurf Bebauungsplan

Vorlage: 079/2012-7

Vorlage: 079/2012-  
7

4 Textliche Festsetzungen

Vorlage: 079/2012-7

Vorlage: 079/2012-  
7

5 Begründung

## Top Ö 9

Vorlage: 079/2012-7

Vorlage: 079/2012-7

### 6 Stellungnahmen TÖB

Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel;  
Ergebnis der frühzeitigen

Vorlage: 006/2012-7

Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss

Vorlage

Vorlage: 006/2012-7

Vorlage: 006/2012-7

### 1 Übersichtskarte

Vorlage: 006/2012-7

Vorlage: 006/2012-7

### 2 Abwägung der Stadt Bornheim

Vorlage: 006/2012-7

Vorlage: 006/2012-7

### 3 Rechtsplanentwurf

Vorlage: 006/2012-7

Vorlage: 006/2012-7

### 4 Textliche Festsetzungen

Vorlage: 006/2012-7

Vorlage: 006/2012-7

### 5 Begründung

Vorlage: 006/2012-7

Vorlage: 006/2012-7

## Top Ö 10

### 6 Stellungnahmen der TÖB

Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2011  
betr. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des  
neuen Flächennutzungsplanes - Bornheim 2025

Vorlage: 522/2011-7

Vorlage

Vorlage: 522/2011-7

Vorlage: 522/2011-7

### 1 Antrag

Vorlage: 522/2011-7

Vorlage: 522/2011-7

### 2 Erg.-Vorlage VPLA 25.01.2012

Vorlage: 522/2011-7

Vorlage: 522/2011-7

### 3 Arbeitsplan

<b>Top Ö 11</b>	Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in der Stadt Bornheim Vorlage	Vorlage: 527/2011- 7
	Vorlage: 527/2011-7	Vorlage: 527/2011- 7
	1 Antrag Vorlage: 527/2011-7	Vorlage: 527/2011- 7
	2 Ergänzungsvorlage	
<b>Top Ö 12</b>	Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Aufzeigen geeigneter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für alternative Wohnformen Vorlage	Vorlage: 559/2011- 7
	Vorlage: 559/2011-7	Vorlage: 559/2011- 7
	Antrag	
<b>Top Ö 13</b>	Antrag des OV und AM Hönig vom 11.01.2012 betr. Fußgängerampeln Rankenberg/Küppersgasse und Rankenberg/ Schornsberg in Brenig Vorlage	Vorlage: 059/2012- 9
	Vorlage: 059/2012-9	Vorlage: 059/2012- 9
	Antrag	
<b>Top Ö 14</b>	Mitteilung betr. Mängelbeseitigung auf Rad- und Fußwegen in Roisdorf Vorlage ohne Beschluss	Vorlage: 041/2012- 9
<b>Top Ö 15</b>	Mitteilung betr. Neuaufstellung des Nahverkehrsplanes der Nahverkehr Rheinland GmbH Vorlage ohne Beschluss	Vorlage: 052/2012- 7
	Vorlage: 052/2012-7	Vorlage: 052/2012- 7
	Antwort NVR	
<b>Top Ö 16</b>	Mitteilung betr. Bürgerradweg entlang der L300 zwischen Widdig und Hersel Vorlage ohne Beschluss	Vorlage: 078/2012- 7
	Vorlage: 078/2012-7	Vorlage: 078/2012- 7
	1 Schreiben 29.12.2011	

Vorlage: 078/2012-7

Vorlage: 078/2012-  
7

2 Schreiben 30.01.2012

# Einladung



Sitzung Nr.	11/2012
VPLA Nr.	2/2012

An die Mitglieder  
des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften**  
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 07.02.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.

Die Sitzung findet am **Donnerstag, 23.02.2012, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2**, statt.

Die Tagesordnung habe ich im Benehmen mit dem Bürgermeister wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<b><u>Öffentliche Sitzung</u></b>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 65/2011 vom 07.12.2011	
5	Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit (s. VPLA 07.12.2011, Rat 08.12.2011)	565/2011-7
6	3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	031/2012-7
7	1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel, Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss	080/2012-7
8	2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss	079/2012-7
9	Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss	006/2012-7
10	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2011 betr. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes - Bornheim 2025 (s. VPLA 07.12.2011 und 25.01.2012)	522/2011-7
11	Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in der Stadt Bornheim (s. VPLA 07.12.2011 und 25.01.2012)	527/2011-7
12	Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Aufzeigen geeigneter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für alternative Wohnformen (s. VPLA 07.12.2011 und 25.01.2012)	559/2011-7
13	Antrag des OV und AM Hönig vom 11.01.2012 betr. Fußgängerampeln Rankenberg/Küppersgasse und Rankenberg/ Schornsberg in Brenig	059/2012-9
14	Mitteilung betr. Mängelbeseitigung auf Rad- und Fußwegen in Roisdorf	041/2012-9

15	Mitteilung betr. Neuaufstellung des Nahverkehrsplanes der Nahverkehr Rheinland GmbH	052/2012-7
16	Mitteilung betr. Bürgeradweg entlang der L300 zwischen Widdig und Hersel	078/2012-7
17	Mitteilungen mündlich	
18	Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.01.2012 betr. Kündigungssperrfristverordnung NRW - Lage des Wohnungsmarktes in Bornheim	082/2012-5
19	Anfragen mündlich	
	<b><u>Nicht-öffentliche Sitzung</u></b>	
20	Abschluss eines Änderungsvertrages über die Nutzung der Rheinhalle in Hersel	055/2012-6
21	Ankauf von Straßenlandflächen in Roisdorf, Rosental	068/2012-7
22	Verkauf des Baugrundstückes Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 10, Flurstücke 297, 295 teilw. und 275 teilw., Baptist-Liebertz-Straße 31 in Hemmerich	084/2012-6
23	Vergabe von Baumaßnahmen zum Ausbau der Ferdinand-Rott-Straße in Merten	010/2012-1
24	Vergabe von Baumaßnahmen zum Straßenausbau "Auf der Minnen" in Widdig	011/2012-1
25	Vergabe von Baumaßnahmen zum Neubau der Burgunderstraße in Widdig	047/2012-1
26	Mitteilung betr. Verkauf einer zusätzlichen Trennfläche an der Goethestraße in Bornheim	086/2012-6
27	Mitteilungen mündlich	
28	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wilfried Hanft  
(Vorsitzender)

beglaubigt:

  
(Stadtoberamtsrat)

# Niederschrift



Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim am Mittwoch, 07.12.2011, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2

<b>X</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
	<b>Nicht-öffentliche Sitzung</b>

Sitzung Nr.	65/2011
VPLA Nr.	9/2011

## Anwesende

### Vorsitzender

Hanft, Wilfried SPD-Fraktion

### Mitglieder

Bobe, Günter	SPD-Fraktion	
Brief, Hans	UWG/Forum-Fraktion	
Dalitz, Elmar	CDU-Fraktion	
Feldenkirchen, Hans Gerd	UWG/Forum-Fraktion	
Freyneck, Jörn	FDP-Fraktion	bis TOP 25 tw.
Hönig, Heinrich	CDU-Fraktion	
Kuhnert, Uwe	CDU-Fraktion	
Meurer, Alexander	FDP-Fraktion	
Meyer, Karl-Heinz	Bündnis90/Grüne	
Nettekoven, Norbert	CDU-Fraktion	
Nipps, Ursula	CDU-Fraktion	ab TOP 5 tw.
Pacyna, Michael Dr.	Bündnis90/Grüne	
Rech, Wilhelm	CDU-Fraktion	
Rothe, Berthold	Bündnis90/Grüne	
Stadler, Harald	SPD-Fraktion	
Stüsser, Peter	CDU-Fraktion	
Velten, Konrad	CDU-Fraktion	

### stv. Mitglieder

Reichstein, Lutz	CDU-Fraktion
Urfey, Josef	SPD-Fraktion
Züge, Rainer	SPD-Fraktion

### beratende Mitglieder

Braun-Schoder, Horst	Seniorenbeirat
----------------------	----------------

### Verwaltungsvertreter

Erl, Andreas  
 Schier, Manfred Erster Beigeordneter  
 Seipel, Werner

### Schrifführerin

Altaner, Petra

### Nicht anwesend (entschuldigt)

Berg, Peter van den	
Breuer, Paul	
Kleinekathöfer, Ute	SPD-Fraktion
Schausten, Manfred	SPD-Fraktion
Wirtz, Hans-Dieter	CDU-Fraktion

## Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<b><u>Öffentliche Sitzung</u></b>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 46/2011 vom 28.09.2011, Nr. 50/2011 vom 19.10.2011 und Nr. 53/2011 vom 09.11.2011	
4	Einwohnerfragestunde	
5	Vorstellung der Entwurfsplanung zum Ausbau der Münzstraße in Sechtem	417/2011-9
6	Vorstellung der überarbeiteten Straßenraumplanung für das Baugebiet Me 13 Ferdinand-Rott-Straße in Merten; Ergebnis der Anliegerversammlung und Ausbaubeschluss	539/2011-9
7	Vorstellung der überarbeiteten Straßenplanung für das Baugebiet Wi 02, Auf der Minnen in Widdig; Ergebnis der Anliegerversammlung und Ausbaubeschluss	548/2011-9
8	3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	504/2011-7
9	Bebauungsplan Wb 02 in der Ortschaft Walberberg - 1. Änderung; Offenlagebeschluss	500/2011-7
10	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss	406/2011-7
11	1. Änderung des Bebauungsplanes Bo 21 in der Ortschaft Bornheim - Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	530/2011-7
12	3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	523/2011-7
13	Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit	565/2011-7
14	Straßenbeleuchtung Venantiastraße in Bornheim	529/2011-9
15	Beschwerde nach § 24 GO vom 19.10.2011 betr. Straßenverschmutzungen im Bereich der L 118 in Hersel	493/2011-9
16	Anregung nach § 24 GO vom 26.10.2011 betr. Fahrradschutzstreifen im Bereich der Bonner Straße und Königstraße von Roisdorf bis zum Verkehrskreisel Am Hellenkreuz in Bornheim	501/2011-9
17	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.08.2011 betr. Radweg Herseler Straße in Roisdorf	356/2011-7
18	Antrag der SPD-Fraktion vom 20.08.2011 betr. Radverkehrskonzept der Stadt Bornheim	396/2011-7
19	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2011 betr. Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes 109 in der Ortschaft Roisdorf	486/2011-7
20	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2011 betr. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Oberdorfer Weg, Donnerstein bis zur Ortschaftsgrenze in Roisdorf	487/2011-7
21	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.10.2011 betr. Verkehrsverhältnisse im Bereich Moselstraße/Gartenstraße in Hersel	506/2011-9
22	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2011 betr. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes - Bornheim 2025	522/2011-7
23	Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohn-	527/2011-7

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	bauentwicklung in der Stadt Bornheim	
24	Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Reparatur bzw. Erneuerung der Oberdecke des Gehweges Händelstraße in Merten	555/2011-9
25	Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Feststellung der Eigentumsverhältnisse der Freifläche vor dem Haus Broichgasse 49 und Teilausbau der Broichgasse in Merten	556/2011-9
26	Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Aufzeigen geeigneter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für alternative Wohnformen	559/2011-7
27	Mitteilung zum Sachstand der Sicherung und Präsentation der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf	543/2011-7
28	Mitteilungen mündlich	
29	Anfrage der UWG/Forum-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Sachstand zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes durch die GFO im Bereich des Bebauungsplangebietes Me 02 in Merten	557/2011-7
30	Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.11.2011 betr. Sachstand zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes durch die GFO im Bereich des Bebauungsplangebietes Me 02 in Merten	561/2011-7
31	Anfrage des OV und AM Stadler vom 17.11.2011 betr. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen für den ruhenden Verkehr auf der Straße Siefenfeldchen in Roisdorf	563/2011-9
32	Anfrage des OV und AM Stadler vom 17.11.2011 betr. Postverteilstelle an der Friedrichstraße in Roisdorf (öffentlicher Teil)	562/2011-6
33	Anfragen mündlich	

### **Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)**

AV Wilfried Hanft eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschlussfähig ist.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt

1. die Tagesordnungspunkte 19, 20, 22, 23, 26, 31, 32, 39, und 40 von der Tagesordnung abzusetzen,
2. auf Antrag der CDU-Fraktion, den Tagesordnungspunkt 12 von der Tagesordnung abzusetzen,
3. auf Antrag der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion, den Tagesordnungspunkt „Mitteilung zum Sachstand der Sicherung und Präsentation der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf“ (bisher TOPP 36 der nichtöffentlichen Sitzung) in öffentlicher Sitzung nach Tagesordnungspunkt 25 zu behandeln und
4. auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Tagesordnungspunkte 17 und 18 von der Tagesordnung abzusetzen.

Stimmenverhältnis:

- Einstimmig -

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:  
TOP 1 – 11, 13 – 16, 21, 24, 25, 28, 27, 29, 30, 33.

	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
<b>1</b>	<b>Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin</b>	

VA Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

<b>2</b>	<b>Verpflichtung von Ausschussmitgliedern</b>	
----------	---	--

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

<b>3</b>	<b>Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 46/2011 vom 28.09.2011, Nr. 50/2011 vom 19.10.2011 und Nr. 53/2011 vom 09.11.2011</b>	
----------	---	--

**Beschluss**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften erhebt gegen den Inhalt der Niederschriften über die Sitzung Nr. 46/2010 vom 28.09.2011, Nr. 50/2011 vom 19.10.2011 und Nr. 53/2011 vom 09.11.2011 keine Einwände.

- Einstimmig -

<b>4</b>	<b>Einwohnerfragestunde</b>	
----------	-----------------------------	--

Die gestellten Einwohnerfragen und die Antworten sind als Anlage der Niederschrift beigelegt.

Anlagen siehe Seiten 12-15

<b>5</b>	<b>Vorstellung der Entwurfsplanung zum Ausbau der Münzstraße in Sechtem</b>	<b>417/2011-9</b>
----------	---	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr-, Planung- und Liegenschaften

1. nimmt Kenntnis von der Entwurfsplanung zum Neubau der Münzstraße in Sechtem,
2. beauftragt den Bürgermeister,
  - 2.1 den für die Maßnahme erforderlichen Grunderwerb durchzuführen,
  - 2.2 für den Ausbau nicht zwingend erforderliche Flächen den angrenzenden Anliegern zum Erwerb anzubieten,
  - 2.3 die Straßenplanung den Anliegern in einer Anliegerversammlung vorzustellen,
  - 2.4 dem Ausschuss eine ggf. modifizierte Planung, in der die Anregungen und Bedenken der Anlieger nach Möglichkeit berücksichtigt wurden, zur weiteren Erörterung vorzustellen.

- Einstimmig -

<b>6</b>	<b>Vorstellung der überarbeiteten Straßenraumplanung für das Baugebiet Me 13 Ferdinand-Rott-Straße in Merten; Ergebnis der Anliegerversammlung und Ausbaubeschluss</b>	<b>539/2011-9</b>
----------	--	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt Kenntnis
  - 1.1 von der überarbeiteten Entwurfsplanung,
  - 1.2 von der Niederschrift zur Anliegerversammlung Ferdinand-Rott-Straße vom 20.10.2011 und den schriftlich eingereichten Anregungen,
  - 1.3 von den Ausführungen des Bürgermeisters zu den Anregungen,

2. beschließt, den Ausbau der Ferdinand-Rott-Straße gemäß der überarbeiteten Planung (Variante D) auszuführen.

- Einstimmig -

<b>7</b>	<b>Vorstellung der überarbeiteten Straßenplanung für das Baugebiet Wi 02, Auf der Minnen in Widdig; Ergebnis der Anliegerversammlung und Ausbaubeschluss</b>	<b>548/2011-9</b>
----------	--	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt Kenntnis
  - 1.1 von der überarbeiteten Entwurfsplanung,
  - 1.2 von der Niederschrift zur Anliegerversammlung Auf der Minnen vom 18.10.2011 und den schriftlich eingereichten Anregungen,
  - 1.3 von den Ausführungen des Bürgermeisters zu den Anregungen,
2. beschließt, den Ausbau der Straße Auf der Minnen gemäß den überarbeiteten Planung auszuführen.

- Einstimmig -

<b>8</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b>	<b>504/2011-7</b>
----------	--	-------------------

Herr Schier sagt zu, die Hinweise bezüglich der geringen Anzahl von Stellplätzen aufzunehmen und auch die Überprüfung der Bestandssituation. Bei der Planskizzierung unterhalb des Klostergartens gibt es noch Flächen, die sich für Stellplätze eignen würden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten einzuleiten. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Merten, zwischen der Klosterstraße, Josephine-von Boeselauger-Straße und Im Klostergarten.
2. gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Einleitung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

- Einstimmig -

<b>9</b>	<b>Bebauungsplan Wb 02 in der Ortschaft Walberberg - 1. Änderung; Offenlagebeschluss</b>	<b>500/2011-7</b>
----------	--	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt, den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wb 02 in der Ortschaft Walberberg für einen Bereich zwischen Hanrathstraße, Schützenstraße, Matthias-Claudius-Weg und Röntgenstraße (Parzellen Nrn. 426 – 429, 202 und 541, Flur 11, Gemarkung Walberberg) einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der

vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen.

- Einstimmig -

10	<b>1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss</b>	406/2011-7
----	---	------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat

1. fasst zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
2. beschließt die zeichnerische Ergänzung zur Klarstellung der bisherigen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche,
3. beschließt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig einschließlich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

- Einstimmig -

11	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Bo 21 in der Ortschaft Bornheim - Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b>	530/2011-7
----	---	------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt,

3. das Plangebiet um den Bereich östlich der Stichstraße der Walbottstraße zu reduzieren,
4. gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Br 21 zu verzichten und stattdessen darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

- Einstimmig -

12	<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b>	523/2011-7
----	--	------------

- abgesetzt -

13	<b>Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit</b>	565/2011-7
----	--	------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften vertagt auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der CDU-Fraktion den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften und beauftragt den Bürgermeister

1. dass die Beschlüsse zum Einkaufszentrum (Vorlage- Nr. 447/2010-7) und die Ratsvorlage (Vorlage-Nr. 219/2011-7) zum Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept, umgesetzt werden,

2. eine Ergänzungsvorlage zu fertigen, mit den bisher vorliegenden Planzeichnungen,
3. das Projekt durch den Vorhabenträger vorstellen zu lassen und
4. eine Bereitschaftserklärung des Vorhabenträgers vorzulegen, aus der eindeutig hervorgeht, dass er auch die Kosten für Ertüchtigungsmaßnahmen, der Kreuzung Bonner Straße, Siegesstraße und Herseler Straße übernimmt, soweit diese von dem Einkaufszentrum, verursacht werden.

#### **Abstimmungsergebnis**

- 19 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG)  
 2 Stimme/n gegen den Beschluss (FDP)

<b>14</b>	<b>Straßenbeleuchtung Venantiastraße in Bornheim</b>	<b>529/2011-9</b>
-----------	--	-------------------

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr-, Planung und Liegenschaften

1. nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters und
2. beschließt den Bau der Straßenbeleuchtungsanlage in der Venantiastraße in Bornheim mittels Straßenleuchten mit LED-Technik.

- Einstimmig -

<b>15</b>	<b>Beschwerde nach § 24 GO vom 19.10.2011 betr. Straßenverschmutzungen im Bereich der L 118 in Hersel</b>	<b>493/2011-9</b>
-----------	---	-------------------

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis,
2. empfiehlt dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften auf Antrag aller Fraktionen den Bürgermeister zu beauftragen,
  - 2.1 zeitnah darauf hinzuwirken, dass aufgetretene Sandwülste schnellstmöglich entfernt werden,
  - 2.2 andernfalls ordnungsbehördliche Maßnahmen bis zum Anhörungstermin Anfang Dezember zu prüfen,
3. beim Ortstermin auf das Problem der Kanaleinspülung und die Möglichkeit einer Reifenreinigungsanlage einzugehen,
4. den Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften und den Ausschuss für Bürgerangelegenheiten über das Ergebnis des Erörterungstermins schriftlich zu informieren.

- Einstimmig -

<b>16</b>	<b>Anregung nach § 24 GO vom 26.10.2011 betr. Fahrradschutzstreifen im Bereich der Bonner Straße und Königstraße von Roisdorf bis zum Verkehrskreisel Am Hellenkreuz in Bornheim</b>	<b>501/2011-9</b>
-----------	--	-------------------

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis,
2. empfiehlt auf Antrag aller Fraktionen dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften den Bürgermeister zu beauftragen,
  - 2.1. dass vom ADFC Bornheim vorgelegte Radverkehrskonzept zu prüfen und das Ergebnis dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften anschließend in einem ordentlichen Tagesordnungspunkt zur Beratung vorzulegen,
  - 2.2. den ADFC Bornheim an einem eventuell anzusetzenden ordnungsbehördlichen Anhörungsverfahren zu beteiligen,
  - 2.3. dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss zu empfehlen zu prüfen, Mittel für die Umsetzung dieses Konzeptes in den Haushalt für die Jahre 2012 ff ein-

- 2.4 zuplanen,  
die Kosten für die Abschnitte 6, 1 und 2 zu ermitteln und dem Ausschuss mitzu-  
teilen.

- Einstimmig -

<b>17</b>	<b>Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.08.2011 betr. Radweg Herseler Straße in Roisdorf</b>	<b>356/2011-7</b>
-----------	--	-------------------

- abgesetzt -

<b>18</b>	<b>Antrag der SPD-Fraktion vom 20.08.2011 betr. Radverkehrskonzept der Stadt Bornheim</b>	<b>396/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

- abgesetzt -

<b>19</b>	<b>Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2011 betr. Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes 109 in der Ortschaft Roisdorf</b>	<b>486/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

- abgesetzt -

<b>20</b>	<b>Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2011 betr. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Oberdorfer Weg, Donnerstein bis zur Ortschaftsgrenze in Roisdorf</b>	<b>487/2011-7</b>
-----------	--	-------------------

- abgesetzt -

<b>21</b>	<b>Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.10.2011 betr. Verkehrsverhältnisse im Bereich Moselstraße/Gartenstraße in Hersel</b>	<b>506/2011-9</b>
-----------	--	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Bürgermeister, im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Anhörungsverfahrens festzustellen, ob

1. an der Kreuzung Mosel-/Gartenstraße in Hersel die Verkehrsschilder Nr. 102 (Kreuzung mit Vorfahrt von rechts) installiert werden können,
2. die Moselstraße als „Schulweg“ ausgeschildert werden kann,
3. an der Kreuzung Mosel-/Gartenstraße eine „30“ auf die Fahrbahn mit „Haifischzähnen“ eingezeichnet werden kann,
4. noch andere Möglichkeiten der Schulwegsicherung in Frage kommen, um die Schulwegsicherung bzw. die Einhaltung der Vorfahrtregelungen zu optimieren.

**Abstimmungsergebnis**

- 19 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG)  
2 Stimme/n gegen den Beschluss (FDP)

<b>22</b>	<b>Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2011 betr. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes - Bornheim 2025</b>	<b>522/2011-7</b>
-----------	--	-------------------

- abgesetzt -

<b>23</b>	<b>Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in der Stadt Bornheim</b>	<b>527/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

- abgesetzt -

<b>24</b>	<b>Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Reparatur bzw. Erneuerung der Oberdecke des Gehweges Händelstraße in Merten</b>	<b>555/2011-9</b>
-----------	---	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters und
2. beauftragt den Bürgermeister, den Sachverhalt zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu veranlassen.

- Einstimmig -

<b>25</b>	<b>Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Feststellung der Eigentumsverhältnisse der Freifläche vor dem Haus Broichgasse 49 und Teilausbau der Broichgasse in Merten</b>	<b>556/2011-9</b>
-----------	--	-------------------

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters und beauftragt den Bürgermeister, mit dem Grundstückseigentümer Verhandlungen über den Ankauf eines Grundstückstreifens zu führen.

- Einstimmig -

<b>26</b>	<b>Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Aufzeigen geeigneter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für alternative Wohnformen</b>	<b>559/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

- abgesetzt -

<b>27</b>	<b>Mitteilung zum Sachstand der Sicherung und Präsentation der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf</b>	<b>543/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

von AM Stadler

1. betr. Anregung des Bodendenkmalamtes bezügl. Abdeckung  
Liegen neue Erkenntnisse bezüglich der Abdeckung vor?

**Antwort:**

In dem, was dort durchgeführt oder nicht durchgeführt wird, wird sich mit Herrn Dr. Luley abgestimmt. Den Empfehlungen wird weitestgehend gefolgt.

Dieses Thema kann mit dem Einsatz öffentlicher Mittel, die die Stadt als Fördermittel über das Grünen C oder der Denkmalpflege erhält, nicht gelöst werden. Über die spontane Sicherung wird nachgedacht.

2. betr. Schutzbau,  
Stehen die Mittel im nächsten Jahr dafür zur Verfügung, auch wenn man noch nicht im Besitz aller Grundstücke ist?

**Antwort:**

Die Mittel für den Schutzbau sind in dem Projekt Grünes C eingeplant. Das Projekt Grünes C mit diesem Projektbestandteil kann aber nur dann durchgeführt werden, wenn die entscheidenden Voraussetzungen (der Zugriff auf die Grundstücke gesichert ist), vorliegen. Vorher können diese Mittel nicht eingesetzt werden.

<b>28</b>	<b>Mitteilungen mündlich</b>	
-----------	------------------------------	--

Keine.

<b>29</b>	<b>Anfrage der UWG/Forum-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Sachstand zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes durch die GFO im Bereich des Bebauungsplangebietes Me 02 in Merten</b>	<b>557/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

- Kenntnis genommen -

<b>30</b>	<b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.11.2011 betr. Sachstand zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes durch die GFO im Bereich des Bebauungsplangebietes Me 02 in Merten</b>	<b>561/2011-7</b>
-----------	---	-------------------

- Kenntnis genommen -

<b>31</b>	<b>Anfrage des OV und AM Stadler vom 17.11.2011 betr. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen für den ruhenden Verkehr auf der Straße Siefenfeldchen in Roisdorf</b>	<b>563/2011-9</b>
-----------	---	-------------------

- abgesetzt -

<b>32</b>	<b>Anfrage des OV und AM Stadler vom 17.11.2011 betr. Postverteilstelle an der Friedrichstraße in Roisdorf (öffentlicher Teil)</b>	<b>562/2011-6</b>
-----------	--	-------------------

- abgesetzt -

<b>33</b>	<b>Anfragen mündlich</b>	
-----------	--------------------------	--

von AM Züge

1. Betr. Blumenkübel die auf dem Bürgersteig zum Weg der Schule stehen  
Wann können die Kinder wieder den Bürgersteig benutzen?

Antwort:

Es gab noch einen gewissen Klärungsbedarf, wie man mit Privatflächen, die als öffentliche Verkehrsfläche benutzt werden, umgeht. Es wird abgeklärt, inwieweit man aus der Rechtsposition auch behördliche Maßnahmen „Anordnung von Beseitigung der Blumenkübel“ vornehmen kann.

2. Betr. Vorlage 137/2011 Schild der Firma Floraland  
Hat zwischenzeitlich ein Gespräch mit dem Unternehmer stattgefunden und warum wurde das Schild bisher noch nicht entfernt?

Antwort:

Darüber wird in der nächsten Ausschusssitzung berichtet.

von AM Stadler

1. betr. Bpl. Sechtem 50 Bereich Kämpchenweg/Pickelsgasse  
Ist mit dem Eigentümer gesprochen worden und kann das Ergebnis dem Ausschuss mitgeteilt werden?

Antwort:

Ein Gespräch hat stattgefunden. Die Eigentümer haben unterschiedliche Vorstellungen. Lösungsvorschläge wurden unterbreitet. Die Beteiligten hatten sich formal dazu bereit erklärt diese zu prüfen. Es wird noch auf eine Rückmeldung gewartet.

2. Wurde eine zeitliche Vorgabe gemacht?

Antwort:

Als zeitliche Vorgabe wurde vereinbart, dass sie sich zügig äußern sollen.

von AM Dr. Pacyna

1. Provisorien zur Geschwindigkeitsbegrenzung am Wohnstift Beethoven  
Welchen Sinn machen die mobilen Elemente, wenn sie ganz an die Seite gerückt worden sind? Kann man sie dann nicht entfernen?

Antwort:

Die Einengung führt zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit. Ziel der Maßnahme war die Temporeduzierung, eine bauliche Einengung konnte nicht durchgeführt werden, so dass

man mobile Elemente aufgestellt hat. Ein Austausch der Elemente kann nicht erfolgen, da die Elemente beim Bauhof nicht mehr vorrätig sind. Eine Einengung wird für sinnvoll gehalten.

2. Die Elemente stehen nicht wie früher stärker im Straßenraum, sondern mehr am Straßenrand. Ist dies sinnvoll?

Antwort:

Bei der stärkeren Einengung wurden die mobilen Elemente häufiger beschädigt. Die einengende Wirkung wird auch optisch, nachdem diese etwas nach außen verschoben wurden, weiterhin gewährleistet.

von AM Nettekoven betr. Bpl. Me 15 Ablauf der Bürgerbeteiligung

Wann ist mit den Ergebnissen der Auswertung zu rechnen?

Antwort:

Die Bauleitplaner für das Projekt sind dabei dies auszuwerten. Sobald die Ergebnisse vorliegen, wird der Ausschuss entsprechend unterrichtet.

von AM Braun-Schoder betr. Aufzug Sechtemer Bahnhof

Wann wird der Aufzug nutzbar sein?

Antwort:

Die Zukunft ist ungewiss, es ist leider nicht möglich diesbezüglich eine Prognose zu stellen.

von AM Urfey betr. Radweg Hellenkreuz nach Merten bis Walberberg, Überzug mit Schwarzdecke

Ist der Stadt bekannt, dass die Schwarzdecke defekt ist und die Radfahrer auf Grund dessen die Landstraße nutzen?

Antwort:

Dies wird aufgenommen.

Ende der Sitzung: 20:18 Uhr

gez. Wilfried Hanft  
Vorsitz

gez. Petra Altaner  
Schriftführung

**Detlef Brenner**  
Kartäuserstr. 43  
53332 Bornheim

29.11.2011

①

Herrn  
Vorsitzenden des Ausschusses für  
Verkehr, Planung und Liegenschaften  
Wilfried Hanft  
Rathausstraße 2

Stadt Bornheim  
30. NOV. 2011  
Rhein-Sieg-Kreis

53332 Bornheim

**Einwohnerfragestunde zu Beginn der nächsten Ausschusssitzung am 07.12.2011**  
*Aufstellung des VZ 274-1 /274-2 StVO (Beginn bzw. Ende einer Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h – in der Kleinstraße in Bornheim-Hersel*

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

gemäß § 20 GeschO bitte ich um Beantwortung der folgenden Frage:

Kann der Bürgermeister die Richtigkeit der Aufstellung des VZ 274-1 / 274-2 StVO (*Beginn bzw. Ende einer Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h*) in der Kleinstraße in Hersel in Höhe des Bauobjektes Kleinstraße 16 (China-Restaurant „Kaiser-Garden“) überprüfen und ggfls. eine Korrektur veranlassen, da die gegenwärtige Aufstellung mit einem Beginn der Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h – in Höhe des China-Restaurants bis zur Elbestraße (L300) bzw. umgekehrt dem Ende der Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h – beim Einfahren von der Elbestraße (L300) in die Kleinstraße Richtung Klosterrather Weg in Bornheim-Hersel (vgl. bitte die in der Anlage 1 beigefügten 3 Bildaufnahmen) für die dortigen Anwohner, aber auch die Verkehrsteilnehmer, in der bestehenden Form keinen Sinn ergeben und dem Ausschuss das Ergebnis seiner Überprüfung in der Beantwortung der Frage mitteilen?

Ich wünsche auch eine schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen



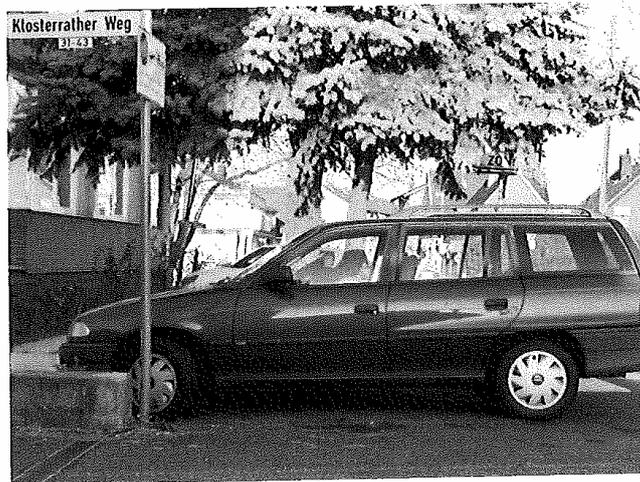
**Anlage:**

3 Bildaufnahmen der Aufstellung von VZ 274-1 und 274-2 StVO neben Bauobjekt Kleinstraße 16 in Bornheim-Hersel

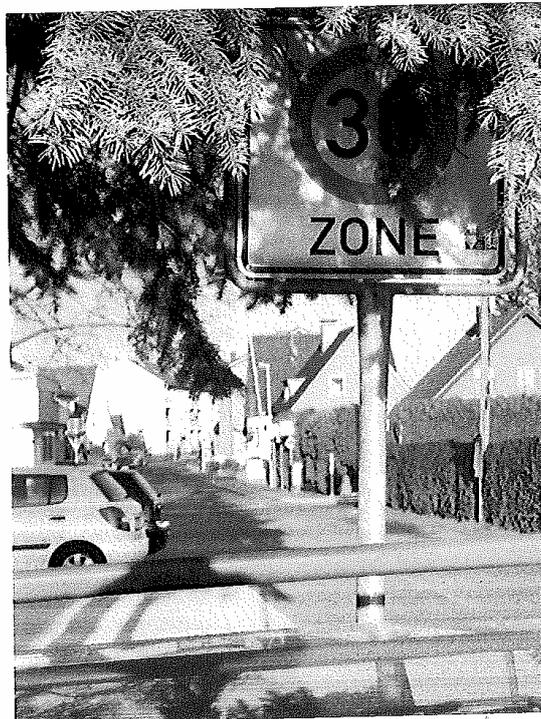
- 1 -

# ANLAGE 1

**Verkehrszeichen 274-1 StVO (Beginn einer Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h) durch Baumwuchs fast verdeckt (Perspektive Richtung Elbestraße / L300)**



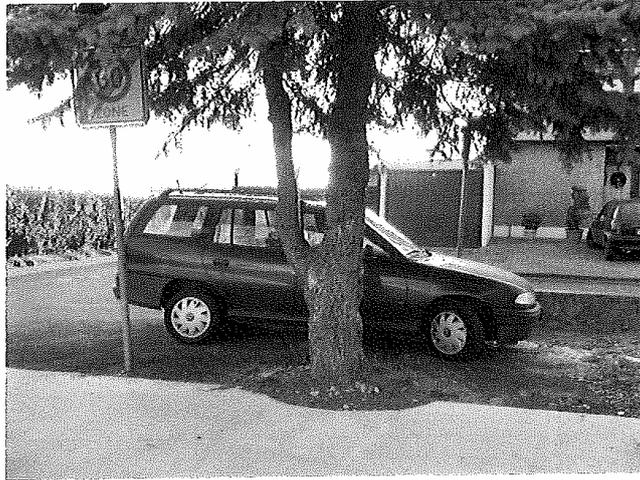
**VZ 274-1 StVO (Beginn einer Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h) neben Objekt Kleinstraße 16 (Perspektive Richtung Elbestraße / L 300)**



- 1 -

# ANLAGE 1

VZ 274 – 2 StVO (Ende einer Geschwindigkeitszone – hier 30 km/h)  
durch Baumwuchs fast verdeckt neben Objekt Kleinstraße 16  
(Perspektive Richtung Stichstraße Klosterrather Weg 31-43)



## Antwort

Die derzeitige Beschilderung in der Kleinstraße im Teilstück zwischen L 300 und Bahnübergang wird einer Prüfung unterzogen werden.

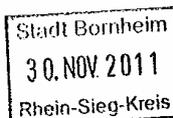
**Detlef Brenner**  
Kartäuserstr. 43  
53332 Bornheim

30.11.2011

2

Herrn  
Vorsitzenden des Ausschusses für  
Verkehr, Planung und Liegenschaften  
Wilfried Hanft  
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



**Einwohnerfragestunde zu Beginn der nächsten Ausschusssitzung am 07.12.2011**  
*Gefährdung der freien Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen durch ordnungswidrig geparkte Fahrzeuge von Besuchern des Restaurants „Kaiser-Garden“ im Bereich der Kleinstraße Nr. 16 bis 24 und des Klosterrather Weges in Bornheim-Hersel*

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

gemäß § 20 GeschO bitte ich um Beantwortung der folgenden Frage:

Sind dem Bürgermeister aus der Bürgerschaft Beschwerden über ordnungswidrig geparkte Fahrzeuge im Bereich der Kleinstraße 16 – 24 und des Klosterrather Weges, verursacht durch Besucher des China-Restaurants „Kaiser-Garden“, Kleinstraße 16, in Bornheim-Hersel – insbesondere in den Abendstunden an den Wochenenden – bekannt, wodurch die uneingeschränkte Erreichbarkeit von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen der Wohnhäuser im vorgenannten Straßenbereichen gefährdet werden könnte; wurden diesbezüglich ordnungsbehördliche Kontrollen durchgeführt, wenn ja, mit welchem Ergebnis, wenn nein, warum nicht?

Ich wünsche auch eine schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

**Antwort**

Dem Bürgermeister sind keine Beschwerden von Anliegern aus dem Bereich Kleinstraße 16 - 24 und des Klosterrather Weges über ordnungswidrig geparkte Fahrzeuge bekannt, wodurch eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der Wohnhäuser durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gefährdet werden könnte.

**Zusatzfrage:**

Sind dort auch ordnungsbehördliche Kontrollen durchgeführt worden?

**Antwort:**

Spezifische Kontrollen sind nicht durchgeführt worden, weil sie nur dem Hinweis entsprechend erfolgen würden. Andererseits finden regelmäßig und unerwartet überall Kontrollen statt. Es wird nicht ausgeschlossen, dass vor längerer Vergangenheit dort auch Kontrollen durchgeführt worden sind. Aber Klagen von Anwohnern über Verkehrsbehinderungen liegen nicht vor.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	07.12.2011
Rat	08.12.2011

**öffentlich**

Vorlage Nr.	565/2011-7
Stand	22.11.2011

**Betreff Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit****Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat beschließt,

1. dass der Beschlusses vom 01.12.2010 vom Grundsatz her aufrechterhalten wird mit Änderung und Ergänzung der nachfolgenden Punkte:
2. einem Nutzungskonzept mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.500 m<sup>2</sup>, Mall- und Erschließungsflächen im Umfang von 1.700 m<sup>2</sup> sowie der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zur verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens erbracht wird.
3. die Schumacher Straße für den Kundenverkehr des Einkaufszentrums abzubinden und ausschließlich Anlieferverkehr zuzulassen. Für die Schumacher Straße muss in diesem Zusammenhang ein lärmtechnischer Nachweis erfolgen.

**Sachverhalt**

Der Eigentümer des Toom-Verbrauchermarktes an der Bonner Straße im Ortsteil Roisdorf beabsichtigt den Ausbau des derzeitigen Standortes zu einem integrierten Einkaufszentrum mit mehreren Unternehmen unter einem Dach. Das vorhandene Gebäude soll dazu in einzelnen Bauabschnitten schrittweise nach Norden und Osten erweitert werden. Dabei sollen die vorhandenen ebenerdigen Stellplatzflächen im Norden und Osten des Plangebiets genutzt werden. Das bestehende Marktgebäude soll durch Umbaumaßnahmen in das bauliche Gesamtkonzept eingebunden werden. Die vorhandenen Nutzungen (Schuhmarkt und Fitnessstudio) im Nordosten der Straße Widdiger Weg sollen erhalten und in die Neubaumaßnahme integriert werden. Im Zuge der Planung werden die städtischen Grundstücke im direkten Umfeld des Standortes in das Konzept mit einbezogen. Zudem werden bei der Planung Teilflächen der Schumacher Straße überplant und in das Nutzungskonzept integriert.

In seiner Sitzung am 01.12.2010 nahm der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften die Standortplanung zur Kenntnis und beschloss weitere Anforderungen an die verkehrliche Anbindung und Abwicklung, die Bauwerksgestaltung sowie die geplante Sortimentsstruktur.

Am 15.11.2011 fand ein informelles Treffen mit Vertretern der Verwaltung, der Politik sowie dem Investor und Planungsbeteiligten statt. Bei diesem Termin wurde der aktuelle Stand der Planung vorgestellt und erläutert. Nach derzeitigem Stand können bis auf die folgenden Punkte die Anforderungen entsprechend dem Ergebnis der Sitzung vom 01.12.2010 im Zuge der Planung berücksichtigt werden:

- keine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
- vollständige verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße

#### Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Es sollen insgesamt 14.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie 1.700 m<sup>2</sup> interne Mall- und Erschließungsflächen realisiert werden. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist entgegen der Beschlusslage vom 01.12.2010 Voraussetzung für die Ansiedlung der weiteren für den Standort gewünschten Unternehmen. Nach Aussage des Vorhabenträgers liegen Zusagen mehrerer potentieller Mieter (Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Drogeriemarkt u.v.m.) unter dieser Voraussetzung vor. Der angestrebte Einzelhandelsbesatz entspricht vom Grundsatz her den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, Stand 2009.

#### Verkehrsgutachten

Die Art der jeweiligen Sortimente und Betriebsformen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem entstehenden Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grund können derzeit keine belastbaren Aussagen zum entstehenden Verkehrsaufkommen und zu Auswirkungen auf Verkehrsknotenpunkte getroffen werden.

Nach einer grundsätzlichen politischen Zustimmung zum geplanten Sortimentsbesatz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren zunächst die notwendigen Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Zuerst soll die Verkehrserzeugung des durch die Sortimentsstruktur entstehenden Kundenverkehrs festgestellt und die Auswirkungen auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im unmittelbaren Umfeld geprüft werden. Dazu soll vom Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden. Die genauen Kriterien des Gutachtens werden mit dem zuständigen Fachbereich abgestimmt. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden mit der Verwaltung und der Politik im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erörtert. Die Kosten dieses Gutachtens trägt der Vorhabenträger.

In einem weiteren Gutachten, das durch die Stadt Bornheim in Auftrag gegeben wird, sollen die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Bornheim untersucht und die Verträglichkeit der Gesamtverkehrsmenge geprüft werden. Die Kosten übernimmt zunächst ebenfalls der Vorhabenträger. Sollte der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden, übernimmt die Stadt 30% der Kosten des Verkehrsgutachtens zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßen- und Verkehrsknotenpunktnetzes, da im Gutachten auch Aussagen zu allgemeinen verkehrsplanerischen Aspekten der Stadt getroffen und berücksichtigt werden müssen.

#### Anlieferzone Schumacher Straße

Im bislang noch gültigen Bebauungsplan Ro 15 ist die Schumacherstraße noch als Erschließungsstraße für die Einkaufsbereiche festgesetzt. Damit wäre die bisherige Verkehrsbelastung mindestens gleich bzw. höher zu erwarten. Der neue Plan des Vorhabenträgers sieht eine Abbindung der Schumacherstraße vor, was zu einer erheblichen Entlastung der Anlieger führen soll.

Die verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße für den Kundenverkehr wird durch die geplante zentrale Zufahrt über die Bonner Straße möglich. Eine zentrale Anlieferung über die Straße Widdiger Weg sowie über die Bonner Straße ist aufgrund der topographischen Verhältnisse des Gebiets nicht möglich. Die Anlieferung des nördlichen Bereichs ist nur ebenerdig auf dem Niveau der Verkaufsflächen möglich. Eine interne Anlieferung über die Tiefgara-

ge im Untergeschoss mit Zufahrt über die Bonner Straße ist betriebsbedingt ausgeschlossen. Die Anlieferung der Verkaufsflächen im Norden ist daher weiterhin nur über die Schumacher Straße möglich. Die Anlieferung aller weiteren Verkaufsflächen erfolgt über die Straße Widdiger Weg. Für den Anlieferbereich der Schumacher Straße und Widdiger Weg wird ein lärmtechnisches Gutachten erstellt.

#### Bebauungsplanverfahren

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr.15 und Nr.15.4 sind die Flächen bisher als Misch- und Kerngebietsflächen festgesetzt. Der das Gebiet durchquerende Abschnitt der Schumacher Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf Grundlage der Festsetzungen sind Verkaufsflächen von insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> möglich. Eine Veränderung der derzeitigen verkehrlichen Anbindung über die Schumacher Straße ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht erforderlich. Einschränkungen der Sortimente gibt es nach dem bestehenden Planungsrecht nicht.

Für die geplante Realisierung eines Einkaufszentrums mit 14.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie 1.700 m<sup>2</sup> Mall- und Erschließungsflächen ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtgebiet erforderlich. Im Zuge dieses Bebauungsplans können die städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Anforderungen an das Plangebiet und dessen Umfeld von der Stadt mit gesteuert werden. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Plangebiet empfohlenen Sortimente und Betriebsformen werden planungsrechtlich gesichert.

#### Finanzielle Auswirkungen

keine

#### Anlagen zum Sachverhalt

Darstellung der geplanten Verkaufsflächen und Sortimente

Anlage 1

**Einkaufszentrum Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf**

Übersicht der Sortimente und Verkaufsflächen, Stand 15.11.2011

Lebensmittelvollsortimenter toom- oder Rewe-Markt	4.000 m² VK
Schuhe Siemes	1.000 m² VK
Apotheke	150 m² VK
Drogeriemarkt	700 m² VK
Sport-Fachhandel	800 m² VK
Bekleidungs-Vollsortimenter	750 m² VK 1.200 m² VK
Unterhaltungselektronik- Fachmarkt	3.500 m² VK
Geschenk- und Dekorationsartikel	500 m² VK
Lebensmitteldiscounter Aldi	1.100 m² VK
Bäckerei, Optik, Zeitschriften etc.	rd. 800 m² VK
<b>Summe</b>	<b>14.500 m² VK</b>

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Rat	29.03.2011

**öffentlich**

Vorlage Nr.	<b>Ergänzung</b> 565/2011-7
Stand	22.11.2011

**Betreff Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat beschließt,

1. den Zwischenbericht zu den Beschlüssen zum Einkaufszentrum (Vorlage-Nr. 447/2010-7) und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (219/2011-7) zur Kenntnis zu nehmen.
2. einem Nutzungskonzept mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m<sup>2</sup>, Mall- und Erschließungsflächen im Umfang von 1.700 m<sup>2</sup> sowie der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter dem Vorbehalt zuzustimmen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zur verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens erbracht wird,
3. die Schumacher Straße für den motorisierten Kundenverkehr des Einkaufszentrums abzubinden und ausschließlich Anlieferverkehr zuzulassen. Für die Schumacher Straße muss in diesem Zusammenhang ein lärmtechnischer Nachweis erfolgen.

**Sachverhalt**

**1. Einleitung**

Der Grundstückseigentümer des Toom-Marktes (nachfolgend Vorhabenträger genannt) beabsichtigt die Erstellung eines integrierten Einkaufszentrums mit mehreren Unternehmen unter einem Dach. Das vorhandene Gebäude soll dazu in einzelnen Bauabschnitten schrittweise nach Norden und Osten erweitert werden. Dabei sollen die vorhandenen ebenerdigen Stellplatzflächen im Norden und Osten des Plangebiets genutzt werden. Das bestehende Marktgebäude soll durch Umbaumaßnahmen in das bauliche Gesamtkonzept eingebunden werden. Die vorhandenen Nutzungen (Schuhmarkt und Fitnessstudio) im Nordosten der Straße Widdiger Weg sollen ebenfalls erhalten und in die Neubaumaßnahme integriert werden. Die Gebäude- und Parkplatzflächen im Süden des Toom-Marktes sollen entfallen und überbaut werden. Die dabei wegfallenden Nutzungen sollen in den Neubau integriert werden. Im Zuge der Planung werden alle städtischen Grundstücke im direkten Umfeld des Standortes in das Konzept mit einbezogen. Zudem werden bei der Planung Teilflächen der Schumacher Straße überplant und in das Nutzungskonzept integriert.

Die bestehenden Verkaufsflächen am Standort des Toom-Marktes umfassen ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 15 mit der Festsetzung eines Mischgebiets ist eine Ausweitung der Verkaufsflächen um 1.000 m<sup>2</sup> möglich. Der

rechtskräftige Bebauungsplan Ro 15.4 mit der Festsetzung eines Kerngebiets für den Bereich des Plangebiets lässt weitere 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu. Damit ist über die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne bereits eine Ausweitung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> mit verbleibender Erschließung über die Schuhmacherstraße möglich.

Der Standort befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt empfiehlt für den Standort die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel einzelner Sortimente, die aufgrund des benötigten Flächenbedarfs in der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur der Königstraße räumlich nicht untergebracht werden können. Aufgrund von vorausgegangen Investorenplanungen und der Planung des Vorhabenträgers zur baulichen Nachverdichtung des Standortes, die über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu Art und Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Ro 17 gefasst.

Die aktuelle Planung des Vorhabenträgers sieht die Ansiedlung von Einzelhandel auf einer Fläche von 13.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie 1.700 m<sup>2</sup> interner Mall- und Erschließungsflächen vor. Der angestrebte Einzelhandelsbesatz entspricht grundsätzlich den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Die verkehrliche Verträglichkeit der Verkaufsflächen soll im anstehenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich bewertet werden. Sofern sich dadurch die Notwendigkeit zur verkehrlichen Ertüchtigung des Knotenpunktes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße ergibt, werden dazu Regelungen mit dem Vorhabenträger zur anteiligen Kostenübernahme vertraglich vereinbart. Zudem ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geplant.

## **2. Bisherige Beschlusslage**

Zur geeigneten Übersicht werden im Folgenden die einzelnen im Vorfeld getroffenen Beschlüsse zur Erläuterung der Sachlage nochmals aufgeführt.

### **Ratsbeschluss vom 06.05.2010 zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 (Vorlage 91/2010-7)**

In der Sitzung des Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 10.03.2010 wurden die Investorenplanungen der ITG Düsseldorf sowie der GEG Köln für den Standort im VPLA beraten. Die Planung der ITG Düsseldorf ging von einer Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> mit ergänzenden 2.500 m<sup>2</sup> für die Tagesgastronomie aus. Die GEG Köln plante ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die geplanten Sortimente berücksichtigten grundsätzlich die Aussagen des damaligen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße. Die ITG Düsseldorf plante einen Neubau unter Voraussetzung des Abrisses aller bestehenden Gebäude. Die GEG Köln plante neben dem vorhandenen Toom- Markt einen ergänzenden Neubau auf den Flächen des Parkplatzes an der Schumacher Straße. Die Sortimentsverträglichkeit dieser Planungen mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur wurde zunächst nicht bewertet. Dazu wurde die Einholung eines Fachgutachtens im Zuge des weiteren Verfahrensablaufes empfohlen. Die Belange der verkehrlichen Anbindung sowie der verkehrlichen Verträglichkeit der Planung wurden zunächst ebenfalls nicht berücksichtigt. Aus dem Ergebnis der Vorprüfung ging jedoch hervor, dass die verkehrlich hauptsächliche Anbindung über die Bonner Straße erfolgen muss und die Schumacher Straße nur noch dem Anliegerverkehr dienen soll. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde im weiteren Verfahrensablauf empfohlen.

Der VPLA empfahl abschließend dem Rat in seiner Sitzung am 10.03.2010, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ro 17 zu fassen, um die weitere städtebauliche Entwicklung am geplanten Standort planungsrechtlich steuern zu können.

Zudem wurde die Empfehlung zur Erarbeitung eines raumverträglichen Konzeptes für den Standort abgegeben. In diesem Zusammenhang sollten die geplanten Sortimente sowie die Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Verkehrsentwicklung und Verkehrsanbindung fachgutachterlich geprüft werden. In seiner Sitzung am 06.05.2010 folgte der Rat der Beschlussempfehlung des VPLA.

### **Beschluss des VPLA vom 01.12.2010 zu den „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ (Vorlage 447/2010-7)**

In der Sitzung des VPLA am 01.12.2010 wurden die Planungen des Investors ITG Düsseldorf nochmals beraten. Die GEG Köln hatte die Standortplanung zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt. Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Verkehrsgutachten des Büros IVV aus Aachen im Auftrag der Stadt erstellt. Nach dem Ergebnis des damaligen Gutachtens ist der Kreuzungsbereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße bereits im Bestand (P 0 Fall) überlastet und bedarf auch ohne der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsflächen einem verkehrsgerechtem Umbau in Form eines Kreisverkehrsplatzes. Im Gutachten wird jedoch davon ausgegangen, dass eine verträgliche Abwicklung der entstehenden Verkehre durch die geplanten Einzelhandelsflächen möglich ist, sofern die Gesamtverkaufsfläche auf 15.000 m<sup>2</sup> beschränkt wird und der Kreuzungsbereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße in Form eine Kreisverkehrsplatzes mit Bypass umgebaut wird. Die Auswirkungen der sonstigen Straßen im Umfeld sind dabei mit zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich lagen auch eigene Planungen des Vorhabenträgers (Grundstückseigentümer) zur baulichen Ergänzung der vorhandenen Verkaufsflächen vor. Diese waren Gegenstand der weiteren Beratung. Die Planung sah eine Erweiterung der Verkaufsflächen um ca. 6.050 m<sup>2</sup> (incl. des bestehenden Schuhmarktes) auf insgesamt ca. 12.050 m<sup>2</sup> vor. Zudem lagen vorangegangene Bauvoranfragen und Bauanträge des Vorhabenträgers auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Es wurde in der Sitzungsvorlage des VPLA vom 10.03.2010 bereits darauf hingewiesen, dass nach dem derzeitigen Planungsrecht eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> am Standort zulässig ist. Im Falle einer Baugenehmigung nach bestehendem Planungsrecht sind weder Sortimentsbeschränkungen möglich, noch wird eine Neuordnung der Erschließung erreicht. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Schumacher Straße.

Da der Vorhabenträger nun ebenfalls Planungen anstrebte, die über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne hinausgingen, beschloss der VPLA im Ergebnis der Beratungen zu den vorliegenden Planungen grundsätzliche „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ in Form von 18 einzelnen Kriterien.

Inzwischen hat der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger selbst die Planung in die Hand genommen. Die Planung der ITG Düsseldorf wurde nicht weiter verfolgt.

Für die Planungen des Vorhabenträgers wurden in Hinblick auf die Rahmenbedingungen im Zuge der Planung weitere Anforderungen an die Größe der Verkaufsflächen, die Sortimentsstruktur, die verkehrliche Erschließung, die Kostenbeteiligung, die Erstellung von Gutachten, die ergänzenden Nutzungen und die städtebauliche Gestaltung gestellt. Die Verkaufsflächen sollten dabei in Abhängigkeit des Branchenmixes von 12.050 m<sup>2</sup> auf 15.000 m<sup>2</sup> ausgeweitet werden, um die Möglichkeiten am Standort entsprechend den Aussagen des Verkehrsgutachtens auszuschöpfen.

## **Ratsbeschluss vom 21.07.2011 zur Fortschreibung 2011 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Vorlage 219/2011-7)**

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim wurde im Jahr 2009 durch die BBE Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, erstellt. Im gleichen Jahr erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Zudem fand im Rahmen der Vereinbarung des Regionalen Arbeitskreises (rak) ein Abstimmungstermin in Bornheim statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und flossen teilweise in die Fortschreibung 2011 ein. Zudem wurde die aktuelle Entwicklung des Einzelhandels aufgenommen und in den Berechnungen und Darstellungen übernommen. Die Bornheimer Sortimentsliste wurde ebenfalls überarbeitet und angepasst.

Der Rat beschloss daraufhin nach Abwägung der betroffenen Belange das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der Fortschreibung 2011 förmlich. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept einzustufen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Von zwei Fraktionen wurde der Vorschlag eingebracht, die Aussagen des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für den Bereich des Toom-Standortes (S. 68, vorletzter Absatz, Satz 1) zu ändern in: „Für den Bereich des bisherigen Toom-Standort erscheint eine Entwicklung der Verkaufsfläche bis 12.500 m<sup>2</sup> sinnvoll.“ Dem Antrag wurde stattgegeben. Der Antrag einer Fraktion, die Verkaufsflächen mit ähnlichem Wortlaut auf 10.000 m<sup>2</sup> zu reduzieren, wurde mehrheitlich abgelehnt.

## **Informelle Anhörung mit Vertretern der Verwaltung und Politik am 15.11.2011 zum aktualisierten Planungsstand des Vorhabenträgers**

Bei diesem Termin wurde die aktualisierte Planung des Vorhabenträgers vorgestellt und erörtert. Die Absicht des Vorhabenträgers, den Standort des Toom-Verbrauchermarktes zu einem integrierten Einkaufszentrum mit mehreren Unternehmen unter einem Dach auszubauen, wird aufrechterhalten.

Bei der Vorstellung wurde auf die in der Sitzung vom 01.12.2010 beschlossenen „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ eingegangen. Dabei wurde vorgetragen, dass bis auf zwei Kriterien alle weiteren Rahmenbedingungen erfüllt bzw. im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden können. Der Vorhabenträger erklärte, dass entgegen der Beschlusslage vom 01.12.2010 sowie der Darstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand 2011, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters aus Sicht von entscheidenden Ankermietern (Elektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsvollsortimenter) Ansiedlungsvoraussetzung ist. Zudem ist die vollständige verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße / Siegburger Straße nur für den Kundenverkehr möglich. Für einen Teil des Anlieferverkehrs wird weiterhin die Ausfahrt über die Schumacher Straße benötigt.

### Erläuterung zu den Verkaufsflächen und zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Nach damaligem Stand sollten insgesamt 14.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie 1.700 m<sup>2</sup> interne Mall- und Erschließungsflächen realisiert werden. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist Voraussetzung für die Ansiedlung der weiteren für den Standort gewünschten Unternehmen. Nach Aussage des Vorhabenträgers liegen Zusagen mehrerer potentieller Mieter (Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Drogeriemarkt u.v.m.) unter dieser Voraussetzung vor. Der angestrebte Einzelhandelsbesatz entspricht vom Grundsatz her den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, Stand 2011.

### Erläuterung zur benötigten Anlieferzone Schumacher Straße

Im bislang noch gültigen Bebauungsplan Ro 15 ist die Schumacher Straße noch als Erschließungsstraße für die Einkaufsbereiche festgesetzt. Damit wäre die bisherige Verkehrsbelastung mindestens gleich bzw. höher zu erwarten. Der neue Plan des Vorhabenträgers sieht eine Abbindung der Schumacher Straße vor, was zu einer erheblichen Entlastung der Anlieger führen soll.

Die verkehrliche Abbindung der Schumacher Straße für den Kundenverkehr wird durch die geplante zentrale Zufahrt über die Bonner Straße möglich. Eine zentrale Anlieferung über die Straße Widdiger Weg sowie über die Bonner Straße ist aufgrund der topographischen Verhältnisse des Gebiets nicht möglich. Die Anlieferung des nördlichen Bereichs ist nur ebenerdig auf dem Niveau der Verkaufsflächen möglich. Eine interne Anlieferung über die Tiefgarage im Untergeschoss mit Zufahrt über die Bonner Straße ist betriebsbedingt ausgeschlossen. Die Anlieferung der Verkaufsflächen im Norden ist nach Angaben des Investors nur über die Schumacher Straße möglich. Die Anlieferung aller weiteren Verkaufsflächen erfolgt über die Straße Widdiger Weg. Für den Anlieferbereich der Schumacher Straße und Widdiger Weg wird ein lärmtechnisches Gutachten erstellt.

### **Sitzung des VPLA vom 07.12.2011 zur Projektvorstellung, zum Nutzungskonzept und zur verkehrlichen Verträglichkeit (Vorlage 565/2011-7)**

In der Sitzung des VPLA vom 07.12.2011 sollte der Planungsstand des Vorhabenträgers vom 15.11.2011 mit Schwerpunkt auf die geplanten Sortimente und Verkaufsflächen beraten werden. Der Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan Ro 17 Projektvorstellung, Nutzungskonzept und verkehrliche Verträglichkeit“ wurde jedoch zunächst auf Antrag einzelner Fraktionen auf die nächste Sitzung des VPLA vertagt, da sich die Fraktionen nach Kenntnisnahme der Sitzungsvorlage zu folgenden Ergänzungen vor einem Beschluss aussprachen:

- Der Beschluss des VPLA zum Einkaufszentrum vom 01.12.2010 sowie den Ratsbeschluss zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept vom 26.05.2011 soll umgesetzt werden.
- Es wird eine Ergänzungsvorlage mit den bisher vorliegenden Planzeichnungen gefordert.
- Es wird um Vorstellung des Projektes durch den Vorhabenträger gebeten.
- Der Vorhabenträger soll eine Bereitschaftserklärung zur Kostenübernahme für Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße für die vom Einkaufszentrum verursachten Zusatzverkehre vorlegen.

### **3. Stand der Planung**

Der aktuelle Planungsstand wird den Mitgliedern des VPLA durch den Vorhabenträger in der Sitzung des VPLA am 23.02.2012 vorgestellt. Die Verkaufsflächen wurden zwischenzeitlich auf 13.500 m<sup>2</sup> reduziert. Die genaue Aufstellung der Verkaufsflächen ist in der folgenden Tabelle in Punkt 14 dargestellt. Die Planungen werden in Hinblick auf die Beschlüsse zu den „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“ entsprechend der Sitzung des VPLA vom 01.12.2010 sowie der Darstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand 2011, erläutert. Die vorläufigen Gestaltungspläne des Vorhabenträgers zur städtebaulichen Kubatur und Nutzungsorganisation sind der Sitzungsvorlage beigelegt. Der derzeitige Stand der Planung berücksichtigt die Kriterien des Beschlusses vom 01.12.2010 wie folgt:

## Kurzdarstellung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der „Rahmenbedingungen für ein Einkaufszentrum an der Bonner Straße“

### **1. Gesamtkonzept als kompaktes Einkaufszentrum mit Bezug zur Bonner Straße**

Der geplante Baukörper präsentiert sich als kompaktes Einkaufszentrum mit gemeinsamer Mall und direkt zugeordneten Einzelhandelsnutzungen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Osten der Straße Widdiger Weg sowie der bestehende Toom- Markt werden in das Bauvorhaben integriert. Die Parkplatzflächen im Osten und Norden werden überplant und über eine gemeinsame Zufahrt durch einen Kreisverkehr an die Bonner Straße angebunden. Durch die lange, hohe und geschlossene Fassade ist im Übrigen kein Bezug zur Bonner Straße erkennbar. Der am Widdiger Weg liegende „Haupteingang“ ist von der Bonner Straße aus nicht sichtbar.

### **2. Städtebaulich hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplan sollen im weiteren Verlauf städtebauliche Festsetzungen zu Fassadengestaltung, zum Werbeflächenkonzept und zur Begrünung getroffen werden. Materialwahl, Strukturierung der Fassade und Öffnungen zur Vermittlung eines offenen und einladenden Charakters, sind mit dem Vorhabenträger noch nicht abgestimmt.

### **3. Anbindung des Einkaufszentrums an die Bonner Straße durch einen Kreisverkehrsplatz**

Die Bedingung ist erfüllt; eine enge Verknüpfung mit dem Widdiger Weg erfolgt nicht.

### **4. Vollständige Abbindung zur Schumacher Straße / Siegburger Straße**

Die verkehrliche Abbindung für den motorisierten Kundenverkehrs dürfte weitgehend gelingen, ein Teil des Anlieferverkehrs erfolgt unter dem Gesichtspunkt der zwingenden direkten Anbindung der Lager- und Funktionsflächen über die Schuhmacher Straße. Ein möglicher Zugang zum Einkaufszentrum von der Schuhmacher Straße schafft darüber hinaus eine optimale Anbindung für Kunden, die zu Fuß oder mit dem Rad aus dem nördlichen Einzugsbereich kommen. Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen wäre eine Erschließung von ca. 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dagegen vollständig (Kunden- und Anlieferverkehr) weiterhin über die Schumacher Straße möglich.

### **5. Optimaler Lärmschutz der Kfz-Stellplätze und Anlieferungszonen**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten erstellt. Die daraus resultierenden einzuhaltenden Lärmwerte werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind zwingend einzuhalten.

### **6. Beiträge zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße für die vom Einkaufszentrum verursachten Zusatzverkehre, sofern die Erforderlichkeit von Ertüchtigungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Vorhaben durch das Verkehrsgutachten nachgewiesen wird.

### **7. Bessere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer mit attraktiven Fahrradabstellplätzen**

Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ist ein separater Radweg / Fußgängerweg geplant. Im Einmündungsbereich des Kreisverkehrs sind Querungshilfen über die Bonner Straße für Fußgänger geplant. Im Norden ist ein zusätzlicher Fußweg von der Bonner Straße zur Schumacher Straße geplant. Im Eingangsbereich der Hauptzugänge sind Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Mit der Ertüchtigung des Knotens Bonner Str. / Siegesstr. / Herseler Str. (beispielsweise durch einen Kreisverkehr) wird auch der vorhandene Radweg bis an den Knoten herangeführt. Die Art der Ertüchtigung wird auf der Grundlage eines Gutachtens im Verfahren abgestimmt und festgelegt.

#### **8. Eventuell Verlegung der Bushaltestellen auf die Bonner Straße (bei sicherer Querungsmöglichkeit der Bonner Straße)**

Die mögliche Verlegung der Bushaltestelle soll im Rahmen der Kreisverkehrsplanung geprüft werden.

Insgesamt ist noch ein schlüssiges Gesamtverkehrskonzept für den Abschnitt zwischen Siegesstraße und Adenauerallee zu erstellen, welches alle Verkehrsarten berücksichtigt.

#### **9. Einbeziehung der städtischen Liegenschaften in das Projekt**

Es werden alle städtischen Liegenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 17 mit in die Planung einbezogen.

#### **10. Verkehrlich angepasste Größenordnung der Verkaufsfläche**

Im Gutachten von IVV Aachen vom 13.04.2010 wird davon ausgegangen, dass eine verträgliche Abwicklung der entstehenden Verkehre durch die geplanten Einzelhandelsflächen möglich ist, wenn die Gesamtverkaufsfläche auf 15.000 m<sup>2</sup> beschränkt wird.

Die Art der jeweiligen Sortimente und Betriebsformen stehen jedoch in unmittelbarem Zusammenhang mit dem entstehenden Verkehrsaufkommen. Es wurde zwischenzeitlich eine vorläufige Verkehrserzeugung auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächen ermittelt. Die Ergebnisse der Verkehrserzeugung werden durch den Vorhabenträger vorgestellt. Ohne verbindliche Abstimmung zu den geplanten Verkaufsflächen sind jedoch derzeit keine abschließenden Aussagen zum entstehenden Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen auf Verkehrsknotenpunkte möglich.

Im Bebauungsplanverfahren soll dafür nach Abstimmung zu den Verkaufsflächen ein abschließendes Verkehrsgutachten erstellt werden. Darin soll die Auswirkung der Verkehrserzeugung durch die betriebs- und sortimentsspezifischen Verkaufsflächen auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im unmittelbaren Umfeld geprüft werden. Die genauen Kriterien des Gutachtens werden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und der Politik im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erörtert. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird im Bebauungsplan festgesetzt.

In einem weiteren Gutachten, das durch die Stadt Bornheim in Auftrag gegeben wird, sollen die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Bornheim im Projektumfeld untersucht und die Verträglichkeit der Gesamtverkehrsmenge geprüft werden. Die Kosten übernimmt zunächst ebenfalls der Vorhabenträger. Sollte der Bebauungsplan nicht binnen 3 Jahren rechtskräftig werden, übernimmt die Stadt 30% der Kosten des Verkehrsgutachtens zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßen- und Verkehrsknotenpunktnetzes, da im Gutachten auch Aussagen zu allgemeinen verkehrsplanerischen Aspekten der Stadt getroffen und berücksichtigt werden müssen.

## **11. Sortimentsfestsetzung auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts**

Die Sortimentsfestsetzungen entsprechen vom Grundsatz her den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts. Die geplanten Sortimente und Betriebsgrößen werden in den Punkten 12 und 14 der Kurzdarstellung aufgeführt und im Vortrag des Vorhabenträgers erläutert.

## **12. Branchenmix aus bislang fehlenden Sortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Sport- und Spielwaren, Elektronik, Foto, Optik, Bücher)**

### Erhalt und Ausbau

Lebensmittelvollsortimenter toom / Rewe, Schuhe Siemes, Apotheke, Bäckerei

### Neuansiedlung

Drogeriemarkt, Sportfachhandel, Geschenk- und Dekorationsartikel, Bekleidungs-Vollsortimenter, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Lebensmitteldiscounter

## **13. Kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt (insbesondere kein weiterer Discounter)**

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist erforderlich und Voraussetzung für die Ansiedlung der weiteren für den Standort gewünschter Unternehmen. Nach Aussage des Vorhabenträgers liegen Zusagen mehrerer potentieller Ankermieter unter dieser Voraussetzung vor. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel wird gegenüber dem heutigen Stand deutlich erhöht.

## **14. Überwiegend Betriebsgrößen von mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit vorwiegend mehr als 400 m<sup>2</sup> / Einheit wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

geplant sind:

Lebensmittelvollsortimenter	
toom- oder Rewe-Markt	3.700 m <sup>2</sup> VK
Schuhe Siemes	1.000 m <sup>2</sup> VK
Apotheke	150 m <sup>2</sup> VK
Drogeriemarkt	700 m <sup>2</sup> VK
Sport-Fachhandel	700 m <sup>2</sup> VK
Bekleidungs-Vollsortimenter	1.750 m <sup>2</sup> VK
Unterhaltungselektronik-Fachmarkt	3.500 m <sup>2</sup> VK
Geschenk- und Dekorationsartikel	500 m <sup>2</sup> VK
Lebensmitteldiscounter	900 m <sup>2</sup> VK
Post, Optik, Zeitschriften etc.	rd. 600 m <sup>2</sup> VK
<b>Summe</b>	<b>13.500 m<sup>2</sup> VK</b>

## **15. Darlegung der Vermeidung einer negativen Gesamtwirkung auf die Bereiche Königsstraße und Bonner Straße**

Im Bebauungsplanverfahren wird ein Einzelhandelsgutachten erstellt, in dem die

Auswirkungen des geplanten Besatzes auf die Bereiche Königstraße und Bonner Straße geprüft werden. Die geplanten Sortimente entsprechen vom Grundsatz her jedoch den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts.

#### **16. Ergänzende Tagesgastronomie**

Die Unterbringung einer ergänzenden Tagesgastronomie ist vorgesehen.

#### **17. Einrichtung eines Center-Managements**

Das Management des geplanten Einkaufszentrums wird von der Firma Sutorius übernommen.

#### **18. Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten durch den Träger des Vorhabens**

Die Planungs- und Gutachterkosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich vereinbart.

### **4. Resümee**

Die derzeitige Planung erfüllt eine Reihe der geforderten Rahmenbedingungen, weist allerdings in einigen Bereichen noch Abweichungen und Konfliktpotenziale auf, die im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, abgewogen und entschieden werden müssen. Dabei erweist sich die Frage der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nahezu als größte Hürde für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess. Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Erfüllung der städtischen Ziele im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes kann wegen der noch ausstehenden wichtigen Teilgutachten zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Die Finanzierung der Umbaukosten im öffentlichen Verkehrsraum (Kreisverkehr, Radwegeverlängerung, Bushaltestelle) ist abhängig von den verkehrlichen Anforderungen. Soweit dem Projekt Einkaufszentrum die Kosten nicht vollständig zugeordnet werden können, bleibt ein gewisser Spielraum für Verhandlungen mit dem Investor. Hierzu können Gelder einbezogen werden, die Seitens des Investors für den Ankauf der städtischen Grundstücke noch gezahlt werden müssen.

### **5. Weiteres Bebauungsplanverfahren**

Für die geplante Realisierung des Einkaufszentrums mit 13.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie 1.700 m<sup>2</sup> Mall- und Erschließungsflächen ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gesamtgebiet erforderlich. Die für den Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit zusätzlich zu bewertenden Verkehre aus den Nutzungen des Ärztehauses und des Fitnessstudios sind im Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit zu berücksichtigen. Im Zuge dieses Bebauungsplans können die städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Anforderungen an das Plangebiet und dessen Umfeld von der Stadt mit gesteuert werden. Die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das Plangebiet empfohlenen Sortimente und Betriebsformen werden planungsrechtlich gesichert.

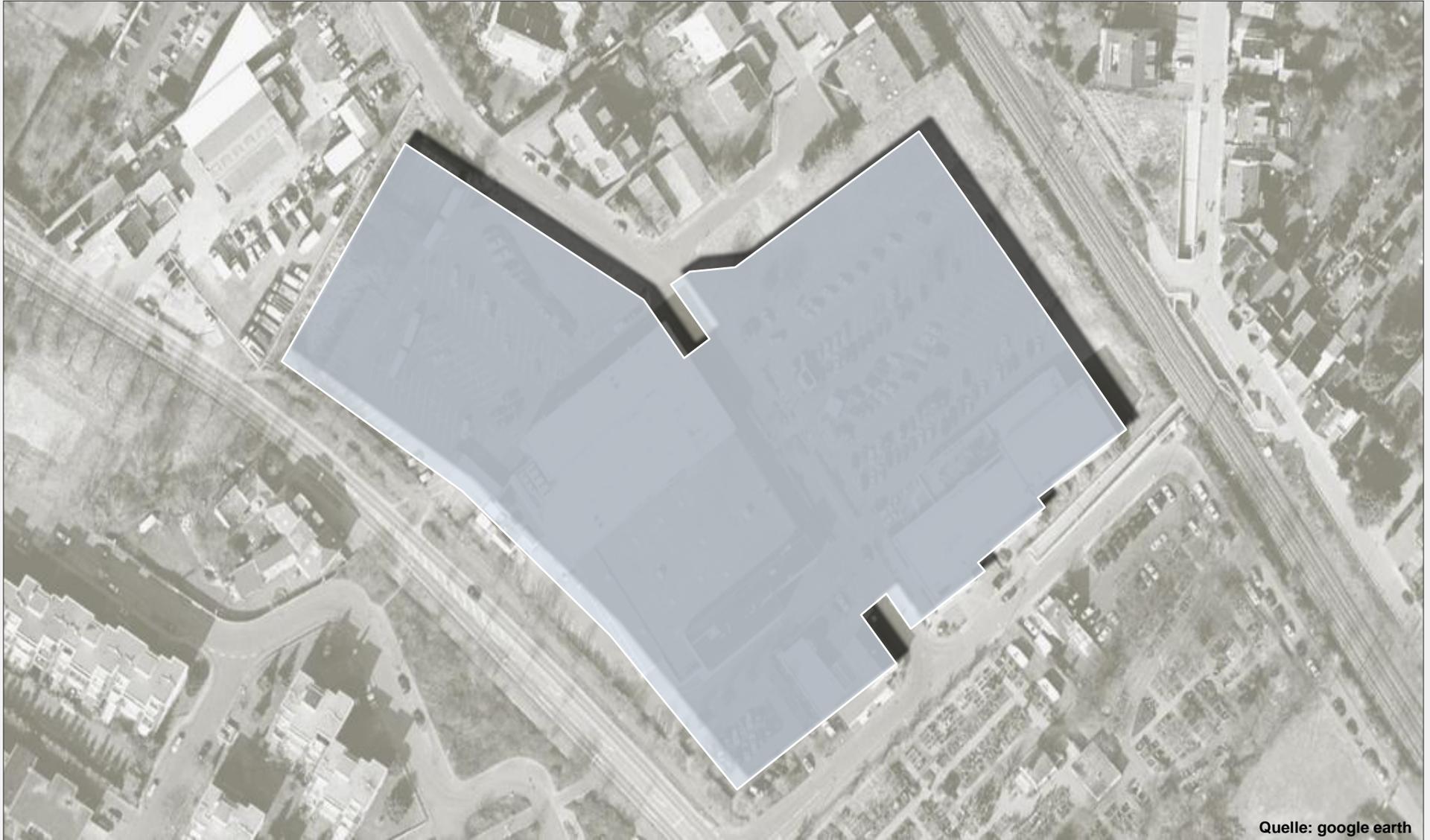
#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

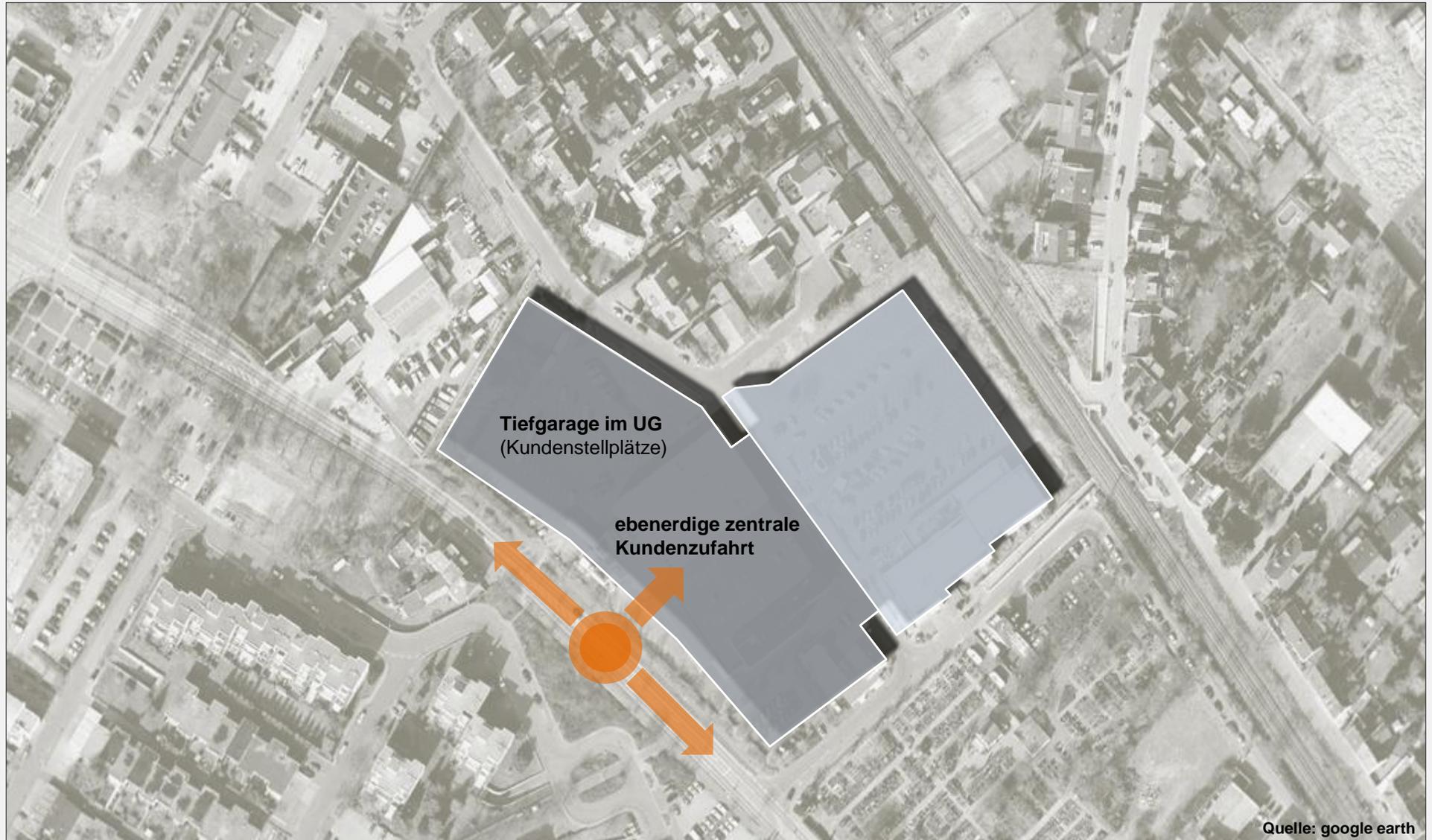
Gestaltungspläne und Grundstücksübersichtsplan zum geplanten Bauvorhaben

# 5 Städtebauliches Konzept als kompaktes Einkaufszentrum

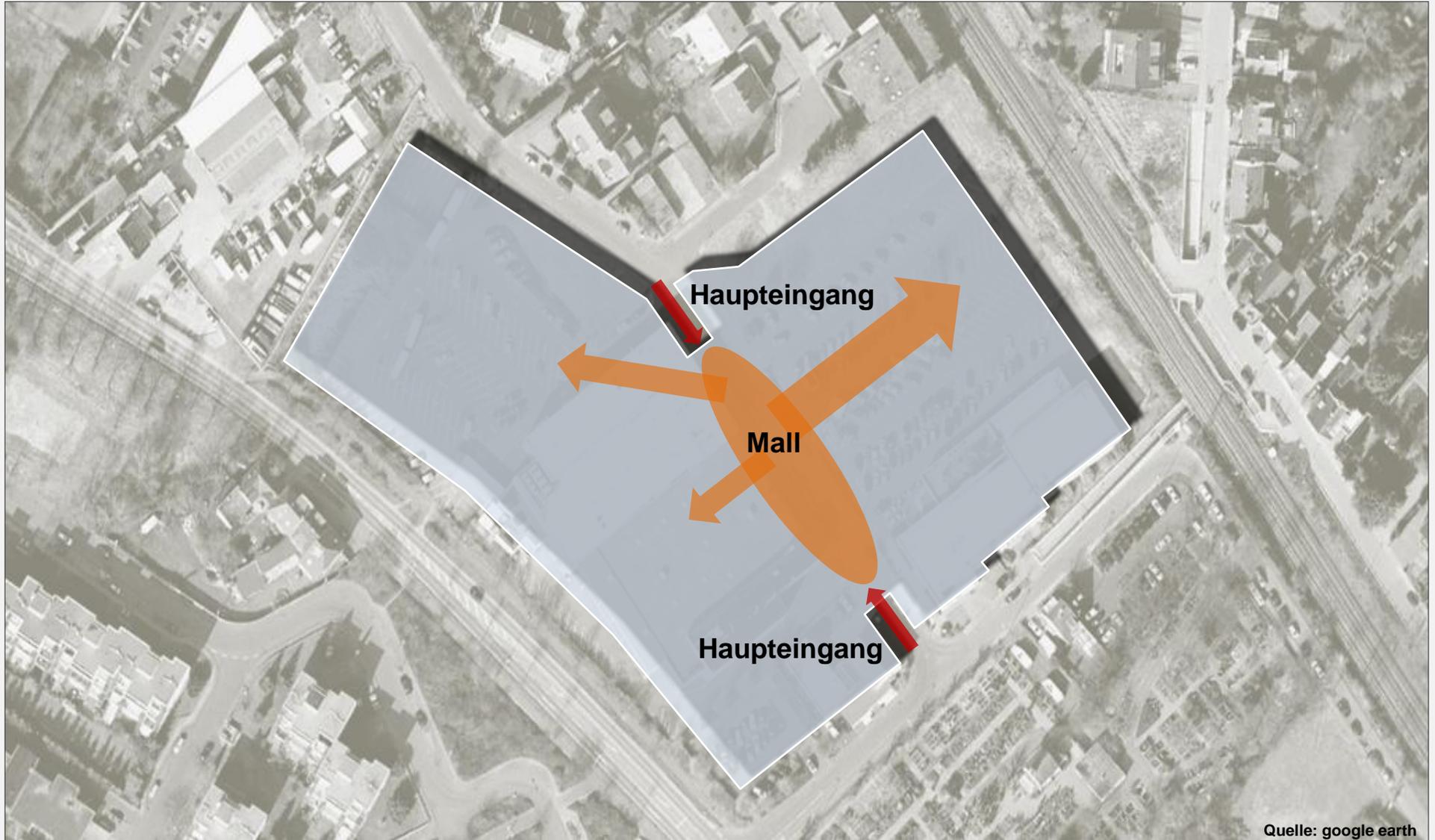


Quelle: google earth

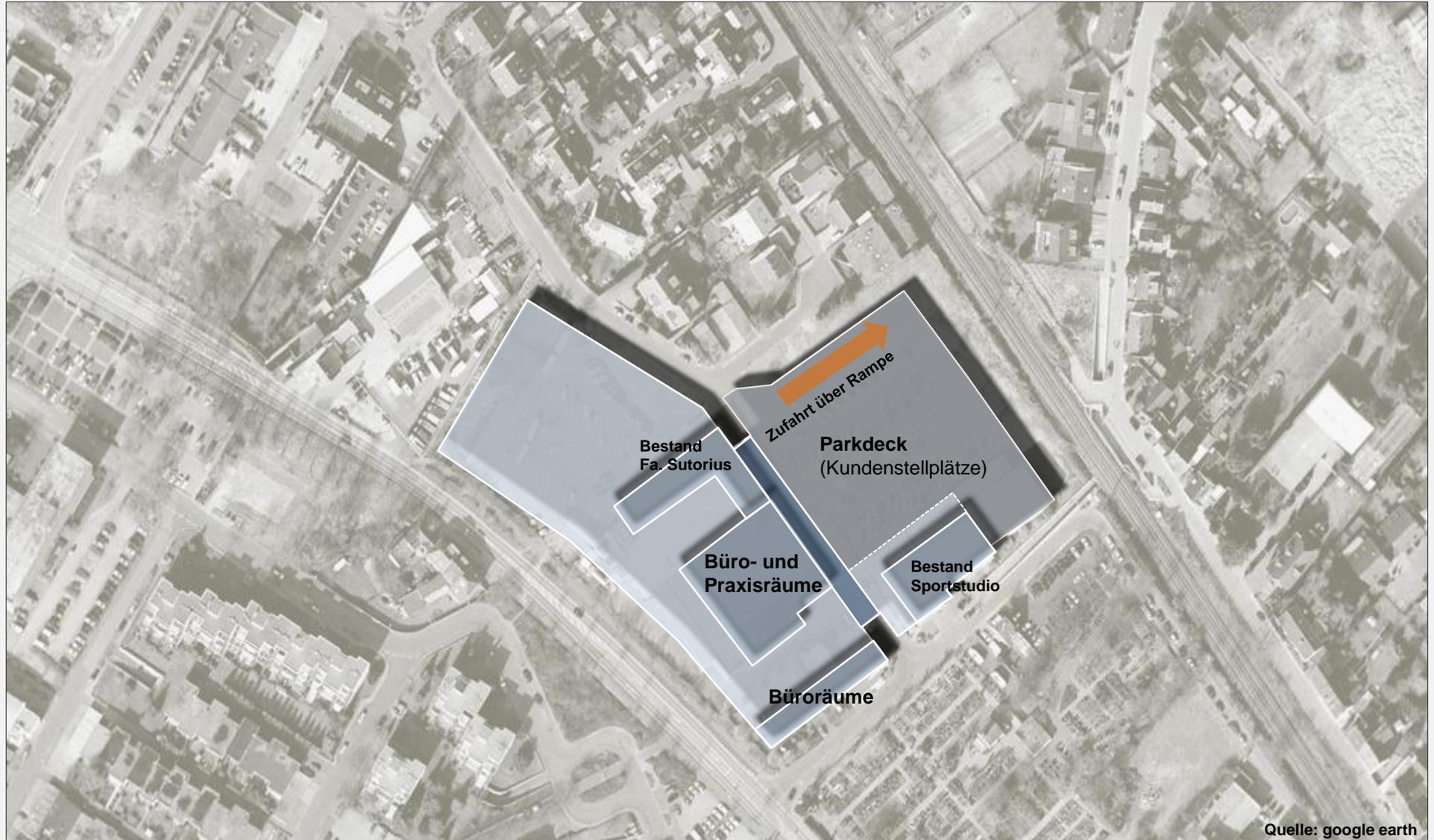
# Geplante Nutzung: Untergeschoss mit Tiefgarage und zentraler Zufahrt



# Geplante Nutzung: Erdgeschoss mit Mall mit umliegenden Einzelhandelsflächen

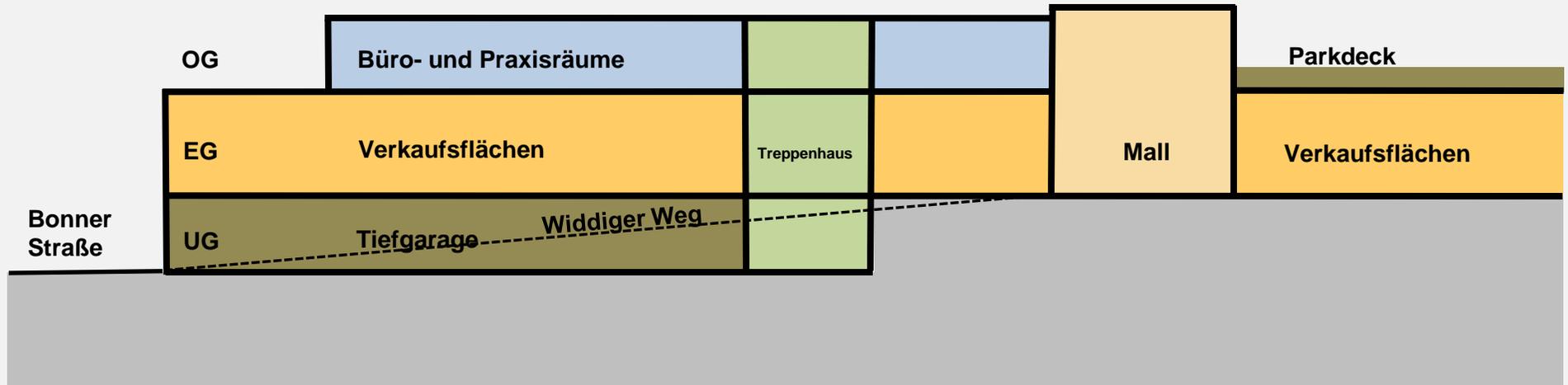


# Geplante Nutzung: Obergeschoss mit Büros, Praxen, Dienstleistung, Parkdeck



Quelle: google earth

# Systemschnitt des Einkaufszentrums



Systemschnitt (Widdiger Weg) mit Tiefgarage an der Bonner Straße und südlichem Hauptzugang

# Einbeziehung der städtischen Liegenschaften



## Eigentumsverhältnisse und Flächen

städtische Grundstücke		
Fläche gesamt:		<b>4.531 m<sup>2</sup></b>
private Grundstücke		
Fa. Sutorius		
Fläche gesamt:		<b>20.000 m<sup>2</sup></b>
privates Grundstück		
Arzt / Apotheke		
Fläche gesamt:		<b>876 m<sup>2</sup></b>

## Flächenbilanz

öffentliche Grundstücke:	<b>4.531 m<sup>2</sup></b>
private Grundstücke:	<b>20.876 m<sup>2</sup></b>
Summe Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans	<b>25.407 m<sup>2</sup></b>

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Rat	29.03.2012

**öffentlich**

Vorlage Nr.	031/2012-7
Stand	22.12.2011

**Betreff 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel;  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel einzuleiten. Das Plangebiet liegt im Gewerbepark Bornheim-Süd, zwischen Alexander-Bell-Straße und Robert-Bosch-Straße, südlich des Baumarktes Bauhaus.
2. gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Einleitung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

**Sachverhalt**

Das Unternehmen BAUHAUS beabsichtigt, die im bestehenden Bauhaus-Fachzentrum an der Alexander-Bell-Straße integrierte Baustoff-Drive-In-Arena auszulagern und auf einem benachbarten Grundstück als separaten Baustoffhandel mit ca. 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neu zu errichten. Auf den Flächen des neu zu errichtenden Drive-In sollen ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente wie Baustoffe/ -elemente und Holz angeboten werden.

Um die betriebliche Verlagerung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des neu geplanten Drive-In erforderlich.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd zwischen der Alexander-Bell-Straße und der Robert-Bosch-Straße und wird durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 184, Nr. 185, Nr. 187 Nr. 205 und Nr. 206, Flur 18, Gemarkung Hersel gebildet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 ist für den überwiegenden Teil des Gebietes der Planänderung ein Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt, in dem großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Der nordöstliche Bereich der Planänderung ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,6 ha.

Das Vorhaben ist vor Einleitung des Änderungsverfahrens im Regionalen Arbeitskreis den Nachbarkommunen erläutert und zur Diskussion gestellt worden. Die von einem Gutachterbüro im Vorfeld erstellte Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drive-In ist den Kommunen zur Kenntnis gegeben worden. Unter der Bedingung, dass die im Bebauungsplan Ro 18 für das Sondergebiet des Bau- und Gartenmarktes festgesetzte Verkaufsfläche von max. 13.000 m<sup>2</sup> weiterhin Bestand hat, haben die Nachbarkommunen keine Bedenken geäußert.

Im Oktober 2011 wurde die Bezirksregierung beteiligt und um eine Vorabprüfung bzgl. der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens gebeten. Auf Grundlage der Auswirkungsanalyse, der Abstimmungsergebnisse mit den Nachbarkommunen, Antragsunterlagen des Unternehmens für eine Bauvoranfrage sowie einer planungsrechtlichen Beurteilung und Vorschlägen für zukünftige Festsetzungen im Bebauungsplan erklärte die Bezirksregierung mit Schreiben vom 02.11.2011 Ihr grundsätzliches Einverständnis zum geplanten Vorhaben.

Da es sich bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die dem Vorhaben zugrunde liegende zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1) BauGB durchgeführt. Somit kann gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

500,- €

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

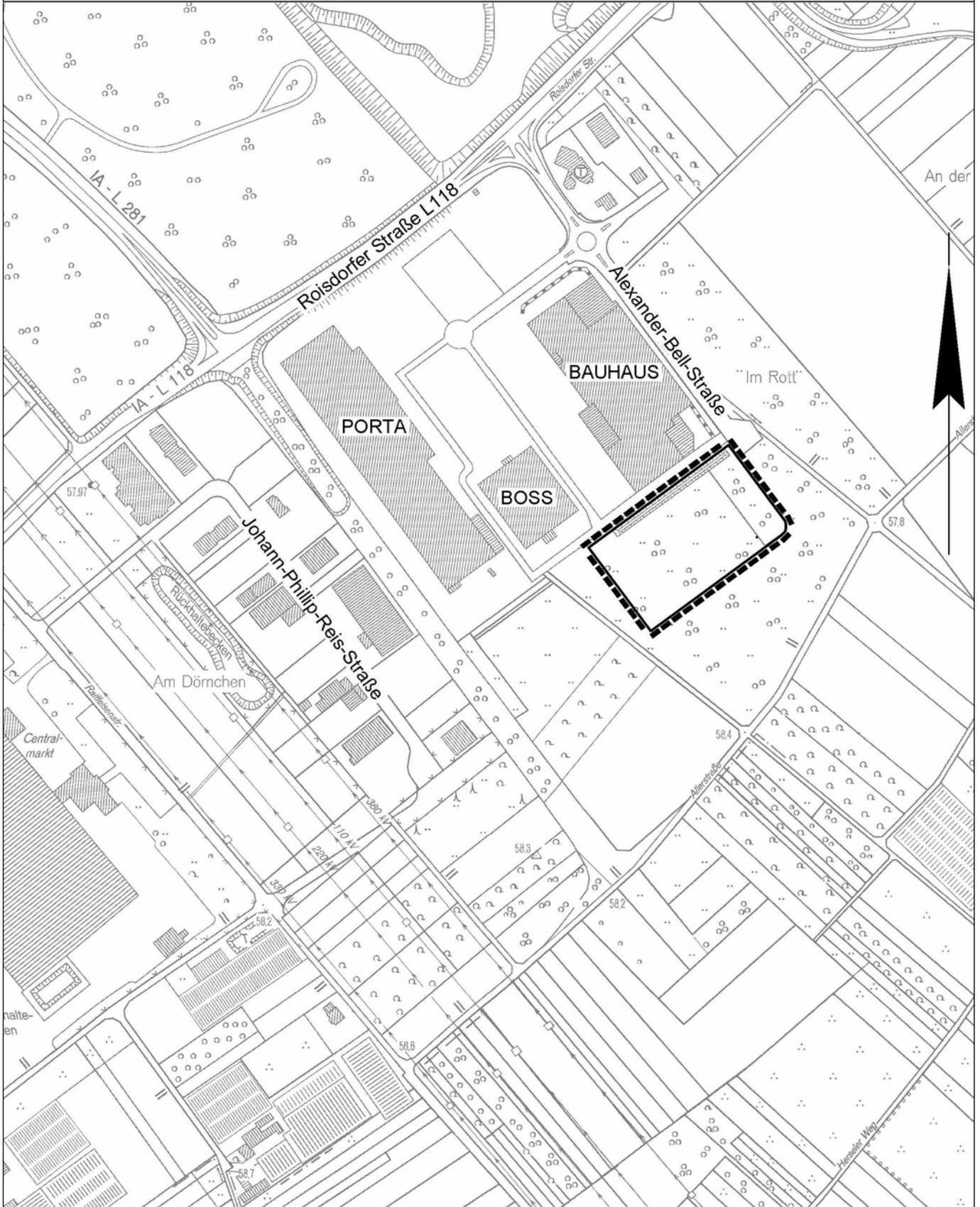
- 1 Übersichtskarte
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

# Übersichtskarte zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18

in der Ortschaft Hersel



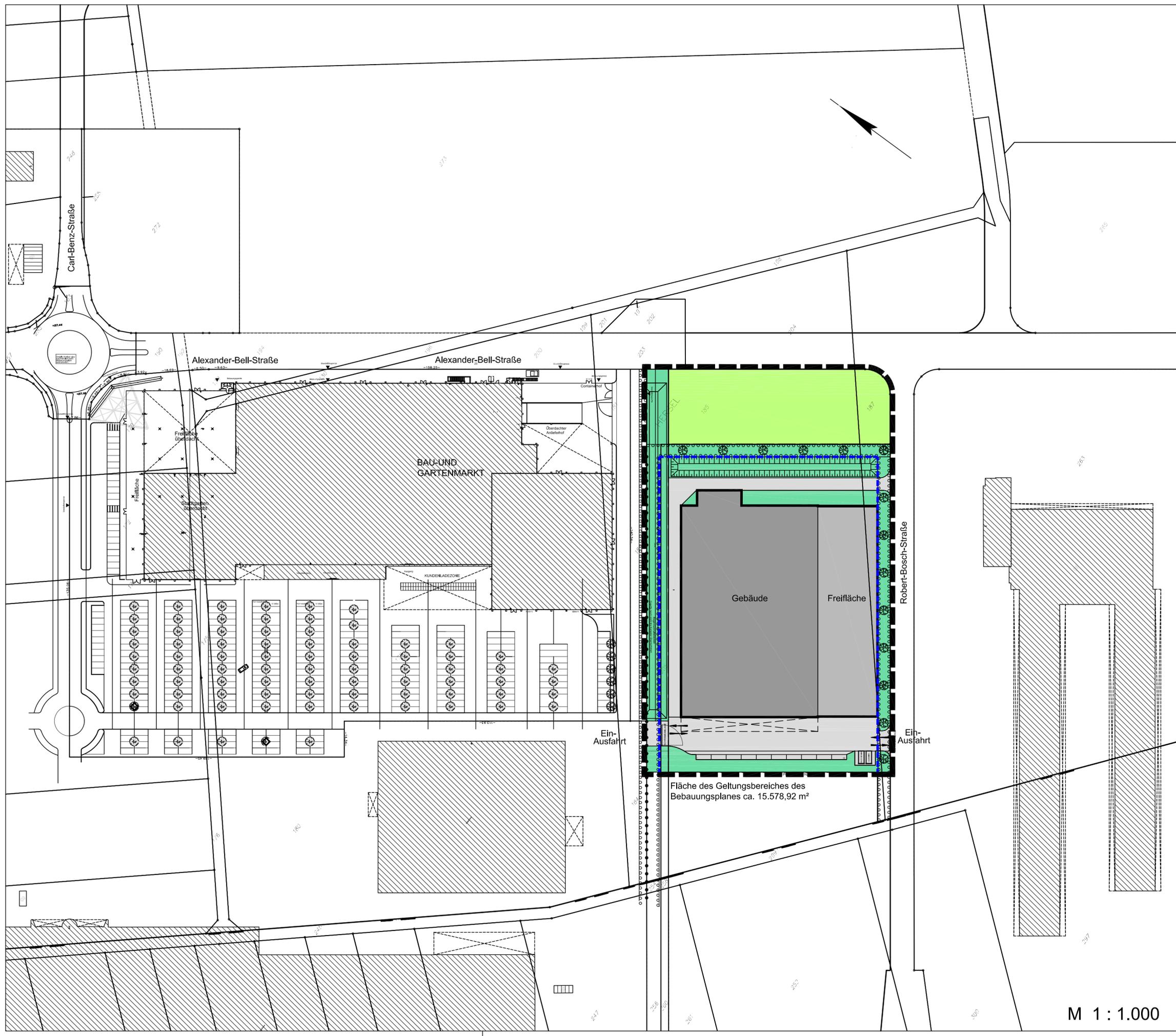
Stand: 22.12.2011



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Grenze des Geltungsbereiches



45/221

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 15.578,92 m²

M 1 : 1.000

- ### Legende
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - Bebauungsgrenze
  - überdachte Gebäudefläche (Drive-In Bereich)
  - nicht überdachte Fläche (Drive-In Bereich)
  - befestigte Grundstücksfläche
  - private Grünflächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - private Grünflächen
  - private Grünflächen mit Pflanzgebot
  - Bäume

### Verfahrensvermerk

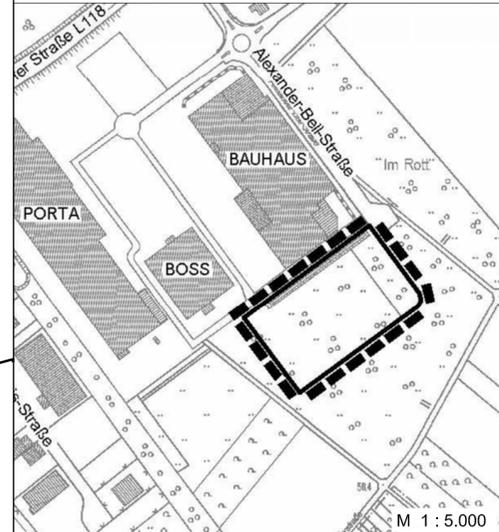
Dieser städtebauliche Entwurf hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich, zur Unterrichtung der Öffentlichkeit (§13a Abs. 3 BauGB) ausgelegt.

Bornheim, den \_\_\_\_\_

im Auftrag

### Städtebaulicher Entwurf

erstellt am 20.12.2011



### Bebauungsplan Ro 18

#### 3. Änderung

in der Ortschaft Hersel

# Stadt Bornheim

## Bebauungsplan Ro 18

in der Ortschaft Hersel

### 3. Änderung

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

##### Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

#### 1 Anlass der Planung

Die Firma Bauhaus ist bereits innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd mit dem Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes und einer im Gebäude integrierten befahrbaren und überdachten Verkaufsfläche, dem so genannten Drive-In-Bereich, ansässig. Auf den Flächen des Drive-In-Bereichs werden ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Bauelemente und Holz angeboten. Die Firma plant die Auslagerung dieses Drive-In-Bereichs, um auf den frei werdenden Flächen im Rahmen der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 teilweise baumarkttypische Sortimente und teilweise Lagerflächen anordnen zu können. Da der Drive-In-Bereich auch zukünftig in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Fachmarktzentrum stehen soll, wird eine Verlagerung dieses Bereichs auf die südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gewerbeparks angestrebt.

Die Flächen des Gewerbeparks Bornheim-Süd südlich der Herseler Straße (L 118) werden insgesamt durch den rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 gefasst. Die Flächen des Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Baustoffhandels sind als Sondergebiet (SO 3) festgesetzt. Die Flächen der geplanten Erweiterung (Plangebiet) sind derzeit als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt, in dem Einzelhandel bis auf Ausnahmen ausgeschlossen ist. Die zukünftige Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18. Um die betriebliche Verlagerung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

#### 2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das geplante Erweiterungsgelände innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE 2 und zusätzlich die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Alexander-Bell-Straße und der Erweiterungsfläche. Die öffentliche Grünfläche wird in das Plangebiet einbezogen, da sich die Fläche im Eigentum des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes befindet, der hier bereits in einer Teilfläche eine Versickerungsanlage für das Dachflächenwasser betreibt. Hier soll eine städtebauliche Klärung erfolgen, indem die Flächen als private Grünfläche mit Pflanzgebot und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird durch die Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Hersel, Flur 18, Flurstücke 184, 185, 187, 205 und 206 nördlich der Robert-Bosch-Straße gebildet. Im Norden an das Plangebiet grenzt das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO 3) mit den Flächen der Fa. Bauhaus an. Im Osten wird das Plangebiet von einer Grünfläche entlang der Alexander-Bell-Straße begrenzt. Die südliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch den Verlauf der Robert-Bosch-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,6 ha.

### **3 Bestandsnutzung**

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit unbebaut. In der Grünfläche befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein Versickerungsbecken der Fa. Bauhaus.

## **4 Planungsrecht**

### **4.1 Übergeordnete Planung**

Im Regionalplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen als gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### **4.2 Bebauungsplan Ro 18**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 18, 3. Änderung als Gewerbegebiet (GE 2) und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen entlang der Grundstücksgrenzen des GE-Gebietes im Norden, Osten und Süden die Pflanzgebote PG 1 und PG 2 fest. Zudem ist der Anteil der überbaubaren Flächen an den Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 12,0 m festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Ansiedlung aller nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist demnach nicht zulässig. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet sind, negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Für die öffentliche Grünfläche ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

## **5 Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung**

Auf den Flächen des Plangebiets soll die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Da sich das geplante Vorhaben außerhalb eines Sondergebiets (SO) befindet und sich die Bezirksregierung Köln im Vorfeld der Planaufstellung gegen eine erweiterte

Sondergebietsausweisung ausgesprochen hat, ist die Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb von Gewerbegebietsflächen (GE) zu regeln. Dazu ist nachzuweisen:

1. Das Vorhaben hat keine Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen.

Eine mögliche Beeinträchtigung liegt vor, sofern sich durch die Verlagerung der vorhandenen Verkaufsflächen Umsatzverteilungseffekte von über 10% innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ergeben. Die möglichen Beeinträchtigungen wurden durch die Fa. GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH gutachterlich ermittelt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim Umsatzverteilungseffekte im relevanten Sortiment Baustoffe von 6 - 7 % ergeben. Davon ist ein Anbieter betroffen. Aufgrund des geringen Anteils der Umsatzverteilung ist nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung des Anbieters auszugehen. In den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen sind keine Umsatzverteilungseffekte zu erwarten. Mit der geplanten Verlagerung ist daher nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim sowie in den Nachbarkommunen auszugehen. Sortimente mit Zentren- und Nahversorgungsrelevanz sind durch das Vorhaben grundsätzlich nicht betroffen. Die Umsatzverteilungseffekte auf Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können aufgrund Ihrer Lage in nicht schützenswerten städtebaulichen Bereichen als Auswirkung des zusätzlichen Wettbewerbs angesehen werden.

2. Zudem muss die Atypik des Vorhabens gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW nachgewiesen werden.

In der Auswirkungsanalyse wurde eine Untersuchung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb einer Gewerbegebietsfläche im Sinne einer atypischen Fallgestaltung geführt. Die atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn nachgewiesen werden kann, dass mit dem Vorhaben eine betriebliche und städtebauliche Besonderheit vorliegt, die nicht unter die Vermutungsregel fällt und durch die keine Beeinträchtigungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Verlagerung von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW auszugehen ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 wird durch die räumliche Verlagerung der Verkaufsflächen ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen den Flächen des Sondergebiets (SO 3) und den Flächen des Plangebiets bewirkt. Von einer Beeinträchtigung der vorhandenen gesamtverkehrlichen Situation ist nicht auszugehen.

Aufgrund der atypischen Fallgestaltung ist eine Definition und Festschreibung der geplanten Sortimente vorzunehmen.

## 6 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme zur Innenentwicklung handelt. Die dieser Regelung zugrunde liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 9 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Gemäß § 13a (3) BauGB wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erkennen lassen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter, so dass gemäß den Regelungen des § 13 BauGB auf die Erstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

## **7 Planungsziele und Planungskonzeption**

### **7.1 Gewerbegebiet (GE 4) - Bebauungsplan Ro 18, 3. Änderung**

#### 7.1.1 Nutzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Verlagerung der Segmente Baustoffe, Holz, Bauelemente, Fliesen und Gartenbaustoffe des im Norden bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes geschaffen werden. Auf den Flächen soll entsprechend der geplanten Nutzung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher angesiedelt werden. Der Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird ausgeschlossen.

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche soll für Verkaufsflächen 6.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE 4) festgesetzt werden. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 werden erhalten und sind für das Plangebiet weiterhin rechtsverbindlich.

Die geplante Grundstückszufahrt im Norden ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 aufgrund der Pflanzgebotsflächen PG 2 nicht zulässig. Da sich die Pflanzgebotsflächen jedoch im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen befinden, ist eine geringfügige Reduktion zur Herstellung der Zufahrt bis zu einer Breite von 10 m zugunsten der geplanten unmittelbar im Zusammenhang stehenden betrieblichen Nutzungen städtebaulich vertretbar. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### 7.1.2 Verkehrliche Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die vorhandene private interne Erschließung innerhalb der Sondergebietsflächen sowie über die bestehende Erschließung entlang der südlichen Gebäudeflanke des Baumarktgebäudes innerhalb des Sondergebiets (SO 3) mit den jeweiligen Anschlüssen an die Alexander-Bell-Straße im Osten. Zudem besteht über die Robert-Bosch-Straße die südliche Zufahrtsmöglichkeit. Die Erschließung der Grundstücksflächen über öffentliche Verkehrsflächen ist durch die Anbindung an die Robert-Bosch-Straße damit planungsrechtlich gesichert. Die Flächen für die Anlieferung und der erforderlichen Stellplätze sollen im Westen im Bereich der Zufahrten untergebracht werden. Bei der Anlage von Stellplätzen ist pro begonnener 5 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen.

### **7.2 Sondergebiet (SO 3) - rechtskräftiger Bebauungsplan Ro 18**

Die frei werdenden Verkaufsflächen des bestehenden Baustoff-Drive-In im Sondergebiet (SO 3) werden teilweise mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, teilweise mit Lagerwaren, für den Kunden nicht zugänglich, belegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 sind dabei weiterhin rechtsverbindlich. Demnach darf die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente von 700 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Zudem ist eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 13.000 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

### **7.3 Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden, da sie derzeit bereits dem Bau- und Handwerkermarkt gehört und teilweise für dessen Versickerungsanlage genutzt wird. Der Teil der Grünfläche, der nicht für die Versickerungsanlage benötigt wird, soll zwar als private Grünfläche festgesetzt werden, allerdings mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt werden, damit die Grünfläche auch künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Das bestehende Gebot zur Pflanzung von Bäumen soll erhalten bleiben. Damit bleibt die ökologische Gleichwertigkeit der Flächen sichergestellt.

Aachen, den 22.12.2011

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Umweltausschuss	01.03.2012
Rat	29.03.2012

**öffentlich**

Vorlage Nr.	080/2012-7
Stand	02.02.2012

**Betreff 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel, Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Umweltausschuss**

Der Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel die vorliegenden Stellungnahmen,
2. den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 29.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd, in unmittelbarer Nähe der Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. In den textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „H2 – Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert.

Da die Firma Krämer Pferdesport im Planänderungsbereich die Ansiedlung eines Reitsport-

handels mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> beabsichtigt, muss der Flächennutzungsplan um die entsprechende textliche Darstellung geändert werden.

Die erforderliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des FNP hat in der Zeit vom 20.10.2011 bis einschließlich 16.11.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Auf eine Einwohnerversammlung wurde lt. Beschluss verzichtet.

Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 7 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgern ging keine Stellungnahme ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und eine Abwägung der Stadt Bornheim hierzu erarbeitet, die ebenfalls als Anlage beigefügt wurde.

Die Bezirksregierung Köln hat der Stadt Bornheim mit Schreiben vom 10.11.2011 bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun öffentlich ausgelegt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

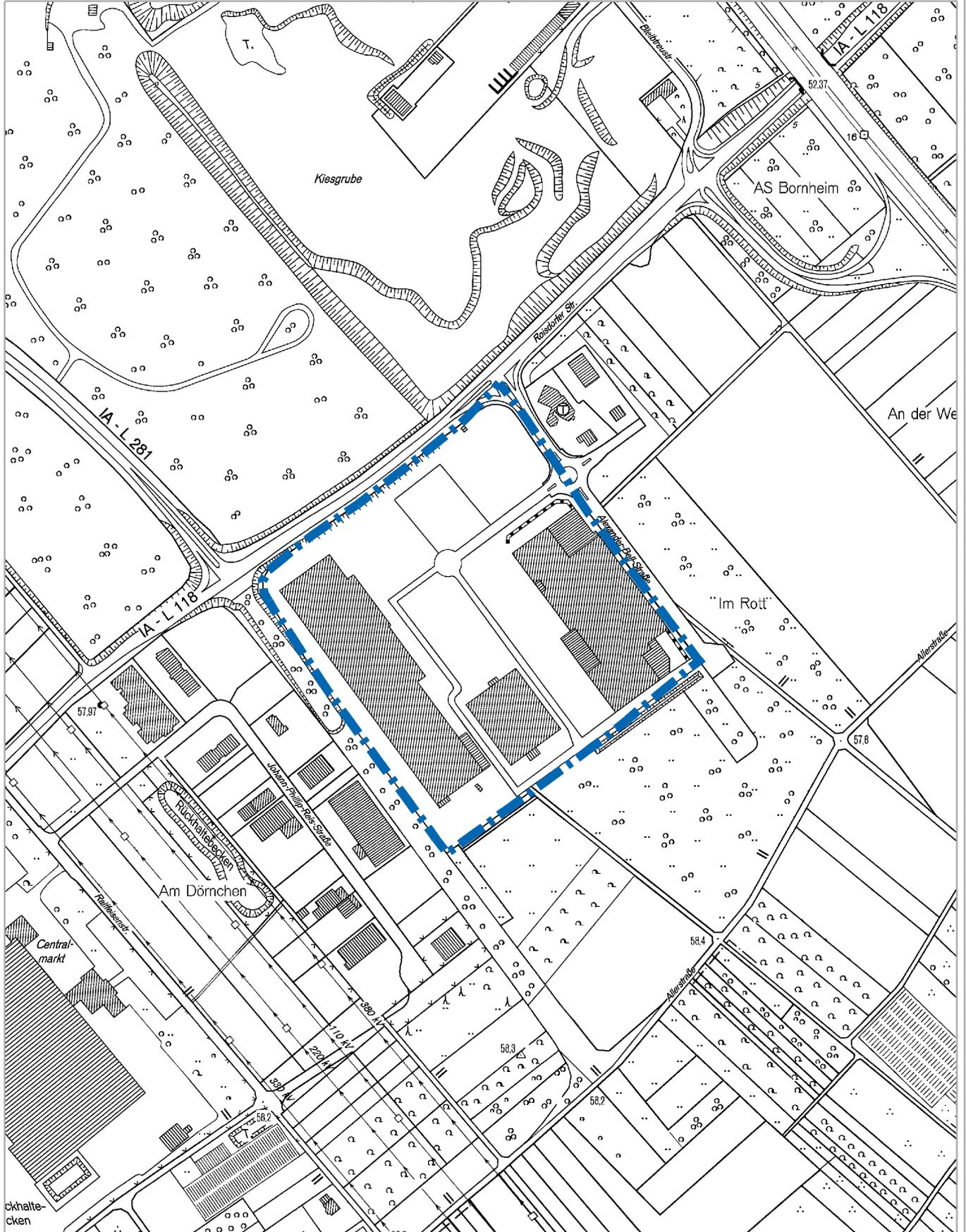
1300 € (Planung, Offenlage, Zeichenarbeiten)

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Übersichtskarte
- 2 Abwägung der Stadt Bornheim
- 3 Entwurf Flächennutzungsplan
- 4 Begründung
- 5 Stellungnahmen der TÖB

# Übersichtskarte zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand 04.10.2011



**Bebauungsplan Ro 18**  
**2. Änderung**  
in der Ortschaft Hersel  
**§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

**1. Polizeipräsidium Bonn mit Schreiben vom 15.11.2011**

**Stellungnahme:**

Die Empfehlungen sind an den Vorhabenträger, der auch für die Ausführung der Baumaßnahme verantwortlich ist, weitergeleitet worden.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

**2. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel mit Schreiben vom 08.11.2011**

**Stellungnahme:**

Der Vorhabenträger hat mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt, dass entgegen der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung der Landesbetrieb mit einem Heranrücken des Baukörpers auf 15 m zum Fahrbahnrand der geradeaus führenden Fahrspur einverstanden ist. Somit kann der Baukörper in der bisher geplanten Form errichtet werden und die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze bestehen bleiben.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassend geregelt. Des Weiteren hat der Vorhabenträger mit dem Landesbetrieb abgestimmt, dass innerhalb des 20 m Abstandes vom Fahrbahnrand der Linksabbiegespur am Gebäude keine Werbeanlagen zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Ro 18, Pkt. C) 2. werden diesbezüglich ergänzt.

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Alexander-Bell-Straße in die L118 liegen vollständig im öffentlichen Bereich, so dass eine Freihaltung der Anfahrtsicht gewährleistet ist. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

### **3. Regionalgas Euskirchen mit Schreiben vom 09.11.2011**

#### **Abwasserwerk der Stadt Bornheim**

##### **Stellungnahme:**

1. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal muss im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt werden.
2. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Kreuzungspunkt Carl-Benz-Straße und Alexander-Bell-Straße ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abzustimmen.
3. Gewerbliches Abwasser wird nicht anfallen.
4. Das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (-Kategorisierung in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis) wird in den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße in das Trennsystem mit Vorflut zum Bonner Randkanal und dem Rhein eingeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Im Bebauungsplan sind hierzu geeignete Flächen festgesetzt, die Detailplanung muss auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.
5. Der Hinweis ist an den Vorhabenträger weitergeleitet worden, Details sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

##### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG:**

##### **Stellungnahme:**

Die Leitungen (Gas) liegen allesamt in den öffentlichen Verkehrsflächen der L 118 bzw. der Alexander-Bell-Straße und werden daher durch die Planung, auch durch ein Anpflanzen von Bäumen, nicht berührt.  
Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist laut Stellungnahme sichergestellt, Erschließungsdetails sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

##### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **Wasserwerk der Stadt Bornheim:**

##### **Stellungnahme:**

Die Leitungen (Wasser) liegen allesamt in den öffentlichen Verkehrsflächen der L 118 bzw. der Alexander-Bell-Straße und werden daher durch die Planung, auch durch ein Anpflanzen von Bäumen, nicht berührt.  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind laut Stellungnahme sichergestellt, Erschließungsdetails sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

##### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **4. Stadt Wesseling mit Schreiben vom 4. November 2011**

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **5. Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 20.10.2011**

**Stellungnahme:**

Auch aufgrund der Luftbilddauswertung der Stadt Bornheim liegt kein Verdacht auf Bombenblindgänger vor. Geräumte Blindgänger sind ebenfalls nicht vorhanden.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **6. BUND mit Schreiben vom 19.11.2011**

**Stellungnahme:**

Das Vorkommen der planungsrelevanten Art Wechselkröte (*Bufo viridis*) im Süden Bornheims zwischen den Ortschaften Roisdorf und Hersel ist mittlerweile mehrfach untersucht und Maßnahmenkonzepte zur Stabilisierung des günstigen Erhaltungszustandes der Art in Bornheim entwickelt worden (Dalbeck & Hachtel, 2002, Cochet Consult, 2008, Cochet Consult, 2009, Ökoplan, 2010). Vor allem die jüngeren Untersuchungen bescheinigen der Population der Wechselkröte in Bornheim einen sehr günstigen Erhaltungszustand. Mit einem Vorkommen von mindestens 1.000 adulten Tieren (Ökoplan, 2010) ist es eines der bedeutendsten Vorkommen in NRW. Die Stadt Bornheim ist sich dieser Bedeutung bewusst und berücksichtigt sie entsprechend.

In den artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Wechselkröte erfolgt eine Aufteilung des Untersuchungsraumes in vier Quadranten, die durch die sich kreuzenden Straßen BAB 555 und die L 118 gebildet werden. Hintergrund ist die Trennwirkung der Straßen, die eine Kommunikation deutlich erschwert. Während sich die Vorkommen der Wechselkröte und die Anzahl an Reproduktionslebensräumen in den Quadranten West, Nord und Ost zahlenmäßig in einem sehr guten Zustand befinden, konnten in allen Untersuchungen im Südquadranten, in dem die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 liegt, bisher nur wenige Exemplare adulter oder semiadulter Individuen festgestellt werden. Reproduktionslebensräume (Laichgewässer) fehlen hier völlig. Dies bedeutet, dass der Südquadrant keine bedeutende Funktion für den günstigen Erhaltungszustand der Bornheimer Population hat. Er dient lediglich vereinzelt Individuen aus den anderen Quadranten bzw. aus dem Bonn/Alfterer Norden als Verbindungsraum.

Um diese Verbindungsfunktion zu erhalten, legt die Stadt Bornheim ihren Schwerpunkt an Kompensationsmaßnahmen im Südquadranten in Ost-West-Richtung in den Freiraum entlang des Gewerbegebietsrandes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Grünverbindung parallel zur Stromleitungstrasse. Funktional werden die Kompensationsmaßnahmen dabei so angelegt, dass sie als Wanderlebensraum für Amphibien geeignet sind (Reduktion des Gehölzanteils, Landschaftsrasen, Ruderalflächen). Auch die produktionsintegrierten landwirtschaftlichen Maßnahmen für das Rebhuhn (Blühstreifen, doppelter Saatreihenabstand) unterstützen diese Funktion für die Wechselkröte. An dieser funktionalen Aufteilung wird sich auch durch den Bau der Kleintiertunnel im Kreuzungsbereich L 118/ L 183n nichts wesentliches ändern, da durch diese hauptsächlich eine Nord-Süd-Vernetzungsmöglichkeit geboten wird. Mit

vermehrtem Individuenaufkommen im Gewerbegebiet ist hierdurch nicht zu rechnen, zumal die Lebensraumeignung hier fehlt.

Darüber hinaus hält die Stadt Bornheim die Optimierung der Aufenthaltsqualität und umso mehr die Schaffung von Reproduktionslebensräumen für die Wechselkröte mitten im Gewerbegebiet bzw. zwischen diesem und einer vierspurigen stark befahrenen Landesstraße und der Haupteinfahrt zum Gewerbegebiet für kontraproduktiv, wenn nicht sogar vor dem Hintergrund des individuellen Tötungsverbotes im BNatschG für potentiell rechtswidrig.

Die vom BUND angeregten Gestaltungsmaßnahmen für Kompensationsflächen als Wanderlebensraum adulter Wechselkröten sollen und werden daher bereits an den Rändern des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin und entlang der Nord-Süd-Achse (Stromleitungstrasse) realisiert. Dieses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 18.1 entwickelte Konzept hat sowohl durch die Untere Landschaftsbehörde, als auch die Bezirksregierung im Zuge der Überprüfung des Bebauungsplanes Ro 18.1 seine Bestätigung gefunden.

Als potentielle "Rettungsflächen" für möglicherweise doch durchziehende Einzelindividuen wird die Art der Bepflanzung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angepasst. Die Pflanzfläche PG 4 wird von einer vollflächigen Gehölzbepflanzung auf eine lediglich 50 %ige Bepflanzung mit Gehölzen und 50 % offenen Wiesenfläche geändert. Eine teilweise Bepflanzung mit Bodendeckern entspricht auch den Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten der Stadt Bornheim (Cochet Consult, 2009). Ein Hinweis auf die Aufbringung von Lochabdeckungen auf Abläufe wird ebenfalls in die 2. Änderung aufgenommen.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu empfehlen, da die Gefahr der Kollision mit den angrenzenden Verkehrsarten allenfalls noch steigen würde (zum Tötungsverbot s.o.). Aus gleichem Grund wird auch auf die gezielte Anlage von Reproduktionsgewässern im Gewerbegebiet bzw. an dessen Rand verzichtet.

Die gestalterischen Hinweise zur Bebauung in der Stellungnahme fallen nicht in den fachlichen Zuständigkeitsbereich des BUND. Da das Gebiet der 2. Planänderung des Ro 18 nur einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Ro 18 betrifft, wird auch nicht nachträglich für ein einzelnes gewerbliches Vorhaben eine zwingende Solarnutzung oder Dachbegrünung festgesetzt.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

**7. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 15.11.2011**

**Stellungnahme:**

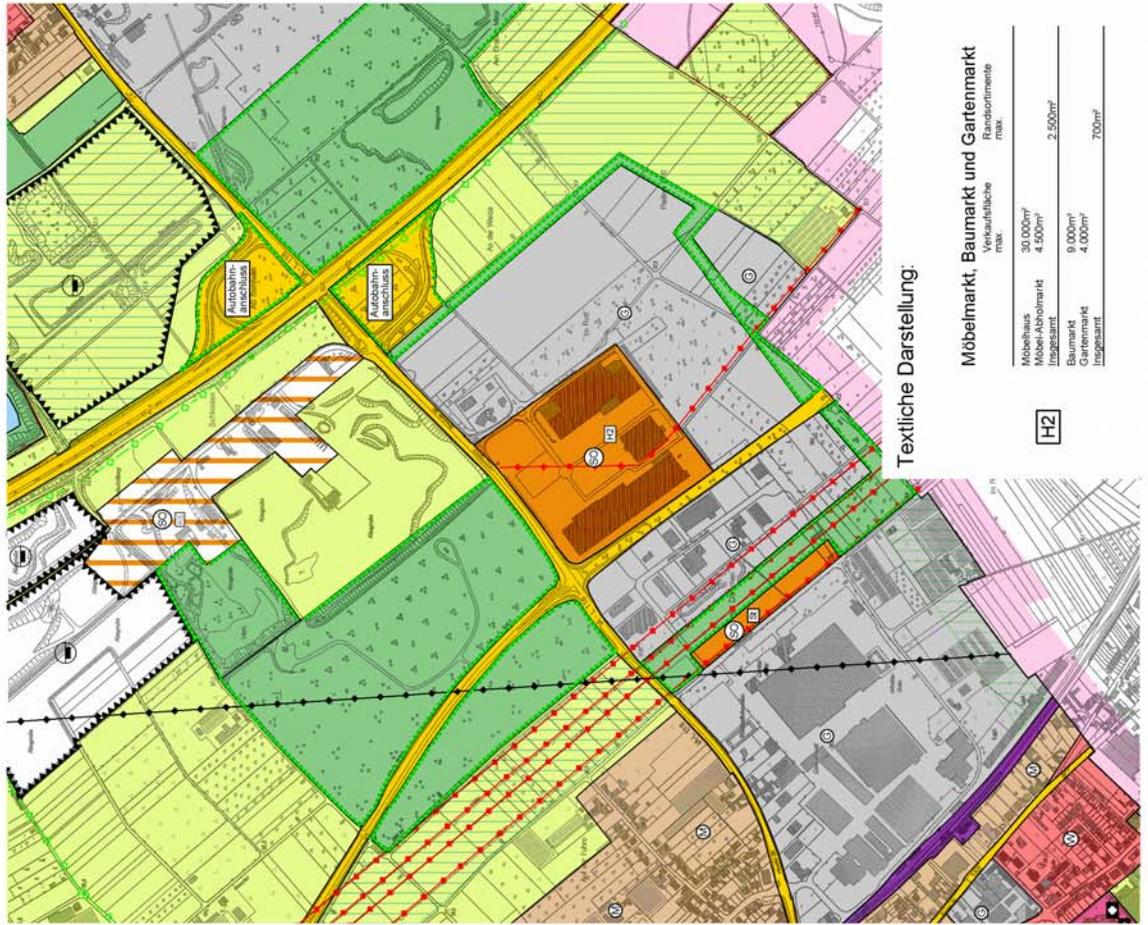
Die Anregung betrifft die Ebene der Baugenehmigung.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

Flächennutzungsplan vom 15.06.2011

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

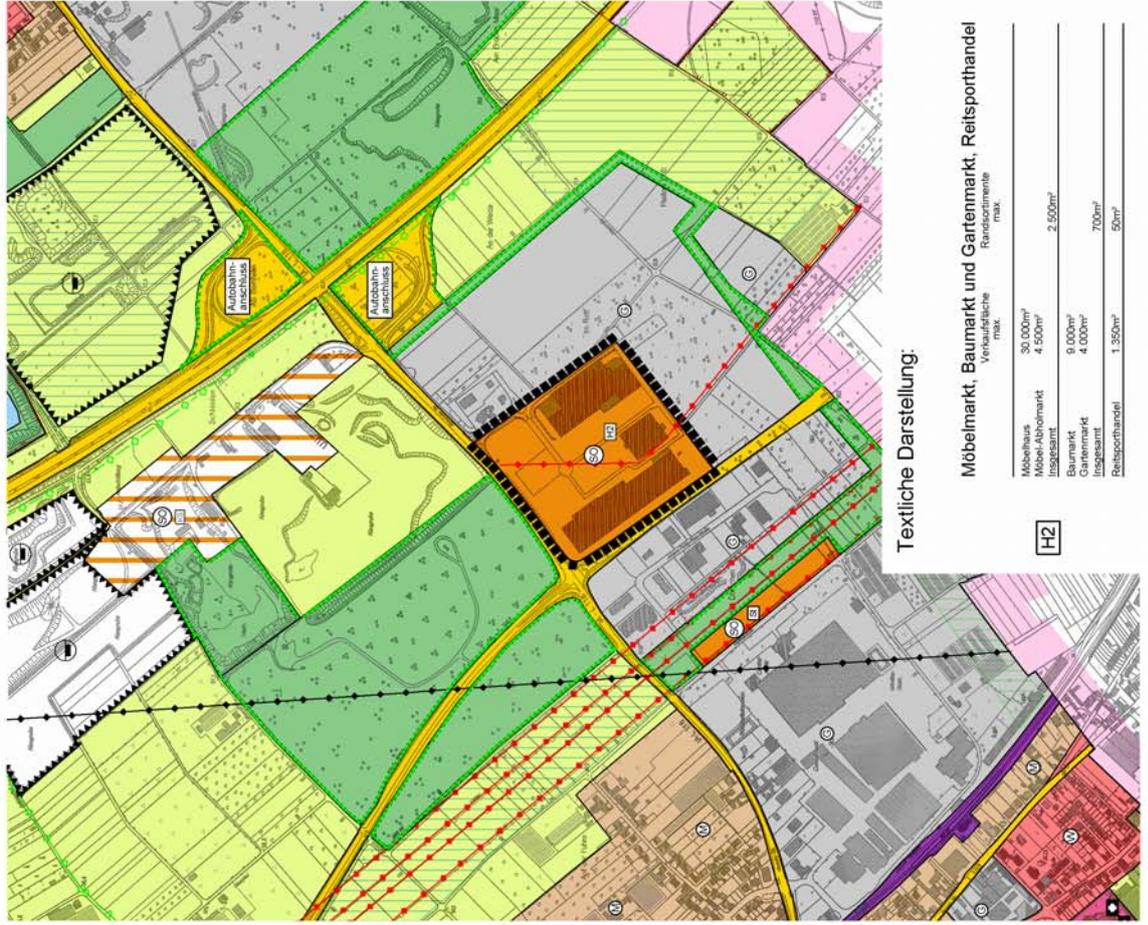


Textliche Darstellung:

Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt  
Verkaufsfläche  
max.

Möbelhaus	30.000m <sup>2</sup>	Randsortimente	max.
Möbel-Abholmarkt	4.500m <sup>2</sup>		2.500m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>9.000m<sup>2</sup></b>		
Baumarkt	9.000m <sup>2</sup>		
Gartenmarkt	4.000m <sup>2</sup>		700m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>1.350m<sup>2</sup></b>		

H2



Textliche Darstellung:

Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt, Reitスポthandel  
Verkaufsfläche  
max.

Möbelhaus	30.000m <sup>2</sup>	Randsortimente	max.
Möbel-Abholmarkt	4.500m <sup>2</sup>		2.500m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>9.000m<sup>2</sup></b>		
Baumarkt	9.000m <sup>2</sup>		
Gartenmarkt	4.000m <sup>2</sup>		700m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>1.350m<sup>2</sup></b>		50m <sup>2</sup>

H2



# 1. Änderung des Flächennutzungsplans

## Begründung ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. Heike Sybrandi  
Dipl.-Ing. Marta Jakubiec

Erkelenz, 27. Januar 2012

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
1.1	Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3	derzeitig gültiger Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Verfahren zur Änderung .....	4
2	Übergeordnete Planungen .....	4
2.1	Formelle Planungen .....	4
2.1.1	Regionalplanung .....	4
2.1.2	Schutzgebiete .....	5
2.2	Informelle Planungen .....	5
2.2.1	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	5
2.2.2	Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak).....	5
3	Beschreibung der Planung .....	5
3.1	Beschreibung des Vorhabens.....	5
3.2	Standorteignung .....	5
3.3	Erschließung .....	6
3.3.1	Verkehr .....	6
3.3.2	Ver- und Entsorgung.....	6
4	Begründung der Darstellungen .....	6
4.1	Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens.....	6
4.2	Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	7
4.2.1	Regionalplan .....	7
4.2.2	LEPro.....	8
4.3	Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept.....	8
4.4	Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept .....	9
5	Umweltbericht .....	9
5.1	Einleitung .....	9
5.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	9
5.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans .....	10
5.1.3	Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
5.2.1	Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes .....	11
5.2.1.1	Schutzgut Mensch .....	11
5.2.1.2	Tiere und Pflanzen .....	12
5.2.1.3	Schutzgut Boden .....	13
5.2.1.4	Schutzgut Wasser .....	14
5.2.1.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	14
5.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	15
5.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
5.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	16
5.3	Entwicklungsprognosen.....	17
5.3.1	Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung) .....	17
5.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	17
5.3.3	Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	17
5.4	Zusätzliche Angaben.....	19
5.4.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	19
5.4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
5.4.3	Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	20
5.4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20
6	Quellennachweis/ Literaturverzeichnis.....	20

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Firma Krämer verfolgt das Ziel, im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim einen Reitsporthandel zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

Der Flächennutzungsplan, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch entsprechende textliche Darstellungen weit einschränkt, muss diesbezüglich geändert und um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ erweitert werden.

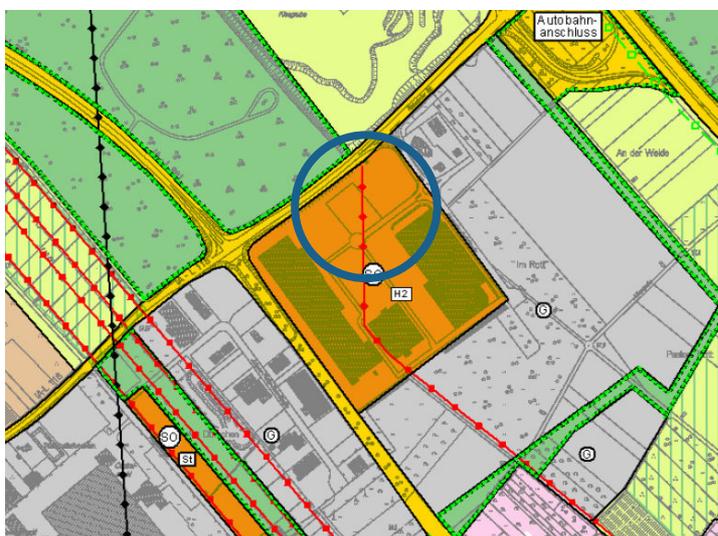
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ro 18, der ein Sondergebiet ausweist und in dem an dieser Stelle Stellplätze und ein Werbepylon zulässig sind. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente).

### 1.3 derzeit gültiger Flächennutzungsplan



Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup> VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 1.4 Verfahren zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

# 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 2.1 Formelle Planungen

### 2.1.1 Regionalplanung

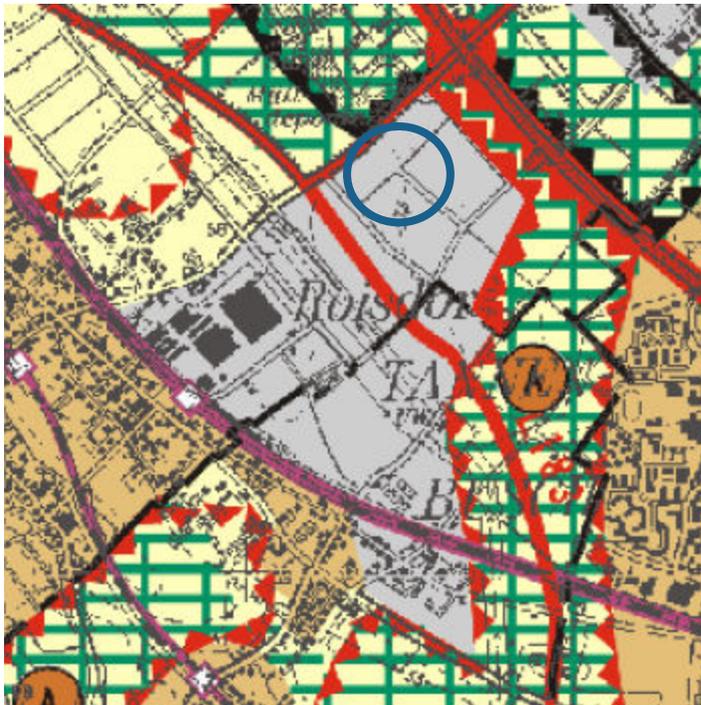


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

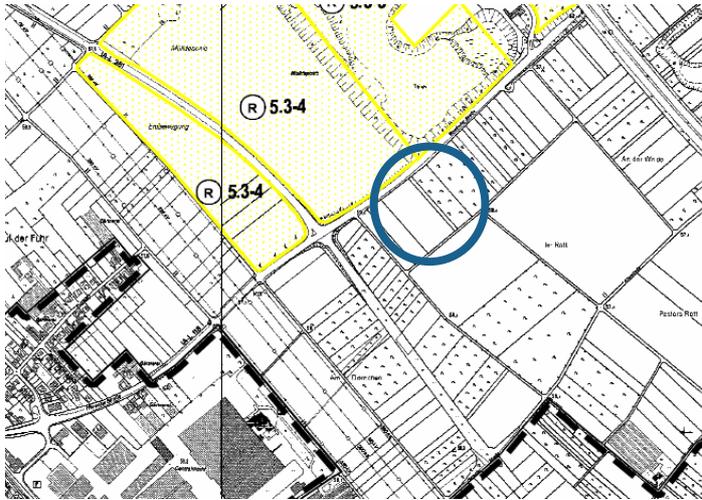
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“ Dennoch wurde die Darstellung eines Sonder-

dergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

## 2.1.2 Schutzgebiete



Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

## 2.2 Informelle Planungen

### 2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim werden ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Hersel und Merten). Daneben werden Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung und ein Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Ergänzungsstandort.

### 2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)

Der Regionale Arbeitskreis rak hat im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzepts in erster Linie einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentslisten und für die Beurteilung schädlicher Auswirkungen vorgegeben. Die Warengruppen der Reitsportartikel sind hierbei nicht betrachtet worden, so dass hier auf kommunaler Ebene eine Untersuchung der Zentrenrelevanz notwendig wird.

## 3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

### 3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkieranlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

### 3.2 Standorteignung

Der geplante Reitsportmarkt hat ein hochspezialisiertes Sortiment, welches für Kunden aus einem großen Einzugsbereich attraktiv ist. Zur Errichtung des Marktes ist daher eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erforderlich.

Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> notwendig. Zudem muss es auch für PKWs mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar.

Da es sich bei den Waren um i.d.R nicht zentrenrelevante Sortimente handelt ist eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf 2 Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

#### **3.3.2 Ver- und Entsorgung**

Das auf den befestigten Flächen anfallende Wasser (Parkplatz- und Dachflächen) soll soweit dies den wasserschutzrechtlichen Anforderungen der unteren Wasserbehörde entspricht auf dem Grundstück versickert werden.

## **4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. Diese Darstellung wird beibehalten.

In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup> VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente zulässig. Für das geplante Vorhaben muss diese Darstellung um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Für zentrenrelevante Randsortimente werden dabei maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dargestellt.

### **4.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens**

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben stellt im Hinblick auf die Zentrenrelevanz eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, da es betriebliche Besonderheiten aufweist. Das Angebotsspektrum beschränkt sich auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment<sup>1</sup> ganz überwiegend nicht zentrenrelevanter Sortimente. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße der BBE Handelsberatung vom Juli 2011 in Bezug auf die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim und in den Nachbarkommunen bestätigt.

<sup>1</sup> Vgl. BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen zwar gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim unter die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sie sind aber als sehr spezielle Form der Hauptsortimente, nämlich auf den Reitsport bezogen, unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten. Reitsportartikel und Reitsportbekleidung sind als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung nicht relevant für die Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich zudem dadurch aus, dass Sie im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch besitzen und ohne Pkw transportiert werden können. Lediglich die Teilsortimente Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schmuck (zusammen etwa 320 m<sup>2</sup> VK) können ohne PKW transportiert werden. Die übrigen Prüfkriterien werden von Reitsportartikeln nicht erfüllt.

Auch die Teilbereiche „Reitsportbekleidung, Schuhe und Stiefel“, welche grundsätzlich zentrenrelevant sein könnten, sind den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gleichzusetzen. Von diesen Sortimenten werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, da diese speziellen Teilssegmente weder in den Zentren Bornheims noch in denen benachbarter Kommunen angeboten werden und somit atypisch sind.

Die Erhebung des Wettbewerbsgebiets zeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in Bornheim sind. Weder in Bornheim noch in den umliegenden Städten (Bonn, Meckenheim, Rheinbach, Brühl und Wesseling) sind vergleichbare Spezialgeschäfte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden. Bei den als Randsortimente zulässigen Sortimenten kann es sich um zentrenrelevante Sortimente handeln. Da die Verkaufsfläche für diese Artikel auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt wird und somit weit unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt, können auch hier zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

## **4.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, des 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalplans und des städtischen Einzelhandelskonzepts sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts des Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

### **4.2.1 Regionalplan**

Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auf Flächennutzungsplanebene ist bereits die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfolgt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, weist für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus und definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Der hier geplante Einzelhandelsbetrieb fällt jedoch nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich zunächst eindeutig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind aber nur solche, die „sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.“ Diese Auswirkungen werden bei Überschreitung der Geschlossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> in der Regel angenommen. Das im Plangebiet zulässige Vorhaben überschreitet zwar diesen Wert. Die Regel-

vermutung kann jedoch aufgrund der Atypik des Vorhabens im Tragfähigkeitsgutachten der BBE widerlegt werden. Somit fällt der hier geplante Einzelhandelsbetrieb nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO und widerspricht nicht dem Ziel 1 des Regionalplans. Im Bebauungsplan ist dementsprechend ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

#### **4.2.2 LEPro**

Der § 24a LEPro definiert die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die neuere Rechtsprechung (OVG: Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08) hat die Festlegungen des § 24a LEPro als Grundsätze der Raumordnung qualifiziert, die bei der kommunalen Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Im § 24a LEPro werden Grundsätze bezüglich der Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel definiert.

§ 24a LEPro sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden müssen. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht § 24a Abs. 3 vor, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Die Nachweise der fehlenden Zentrenrelevanz und der Atypik des Vorhabens wurden in Kapitel 4.1.1 erbracht.

Voraussetzung ist, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Das erwartete Nachfragevolumen des geplanten Vorhabens „Reitsport Krämer“ innerhalb der 30-Minuten-Fahrdistanzzone liegt bei 6,1 Mio. € und in der 60-Minuten Fahrtzone bei 25,6 Mio. €. Demgegenüber steht ein erwarteter Umsatz von 2,5 Mio € im Jahr, wovon 1,2 Mio. € in der 30-Minuten Fahrtzone und 2,3 Mio. € in der 60-Minuten Fahrtzone generiert werden. Somit liegt die Kaufkraftbindung in der 30-Minuten Fahrtzone bei 19%.<sup>2</sup>

Es wird festgestellt, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Selbst der „größte“ Konkurrent (Deckers in Bonn) der Reitsportartikel als Randsortiment auf 20 m<sup>2</sup> seiner Verkaufsfläche führt, steht in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis.<sup>3</sup>

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

#### **4.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept**

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler<sup>4</sup>. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche für Reitsportartikel beträgt im tangierten Zentrum gerade einmal 20 m<sup>2</sup> was einen Beleg dafür darstellt, dass Reitsportartikel hier nicht die Funktionalität der Zentren bestimmen. Es werden keine Umsatzverlagerungen über 10% gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erwartet.<sup>5</sup> Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Bedenken vorgebracht.

<sup>2</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

<sup>3</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

<sup>4</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

<sup>5</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40

#### **4.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept**

Der Standort ordnet sich in die Funktion des Ergänzungsstandorts ein. Hier sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Der Nachweis der fehlenden Zentrenrelevanz wurde bereits in Kapitel 4.1.1 erbracht.<sup>6</sup>

Dem Einzelhandelskonzept zufolge sind Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innenstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

### **5 UMWELTBERICHT**

#### **5.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch zu der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 in der Ortschaft Hersel, die im Parallelverfahren erfolgt, dokumentiert. Der Untersuchungsumfang und die Detailschärfe wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB konkretisiert. An dieser Stelle wird eine Abschätzung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes beschrieben.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 wurde ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LPB) erstellt, der die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festschreibt. Dieser wurde auf Basis des bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 erstellten LBP, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wurden, bearbeitet. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Plangebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die nun geplante Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.

##### **5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

---

<sup>6</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

### 5.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

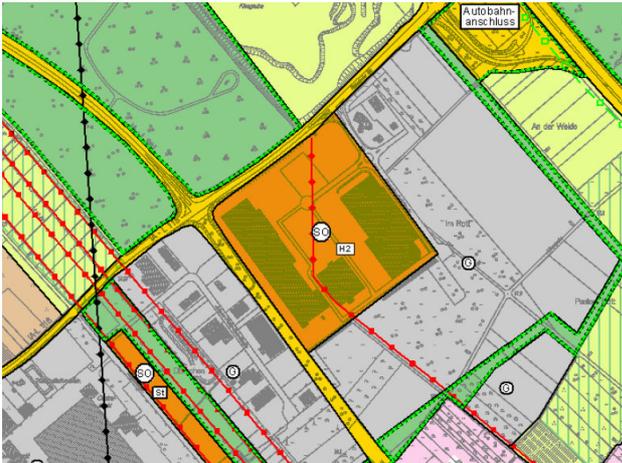


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig.

In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup>

VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente

zulässig. Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

### 5.1.3 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Relevant im Rahmen der Bauleitplanung ist vor allem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe sowie Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag dargestellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Bewertung des Eingriffs im Hinblick auf die Schutzgüter findet in dem Umweltbericht und in der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“ Dennoch wurde die Darstellung eines Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai

2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup> VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente zulässig.

### Schutzgebiete

Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes**

#### *5.2.1.1 Schutzgut Mensch*

##### a) Funktion

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

##### b) Bestandsbeschreibung

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Das weitere Umfeld ist ein Gewerbegebiet ohne unmittelbare Nähe zu Wohnbereichen. Somit sind im Sondergebiet bereits großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung.

##### c) Vorbelastung

In der Umgebung sind bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Gewerbebetriebe ansässig. Die Belastungen des Plangebietes rühren derzeit hauptsächlich von der Landstraße L118 und der Autobahn A 555 (Luftverunreinigung, Lärmbelastung) her.

##### d) Empfindlichkeit

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung sowie durch die Landstraße L 118 und die Autobahn A 555 vorbelastet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen demnach nicht. Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht erwartet, da das Vorhaben selbst keine Emissionen auslöst und der PKW/ LKW-Verkehr nur gering sein wird.

### 5.2.1.2 Tiere und Pflanzen

#### a) Funktion

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

#### b) Bestandsbeschreibung

##### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, die sich anhand der Gegebenheiten (Untergrund, Klima, Höhenlage, etc.) auf diesen Flächen als Dauergesellschaft einstellen würde. Hier, im Bereich der Köln-Bonner Niederterasse würden sich aufgrund seiner Lage mit dem Klima teils Buchen und teils Eichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

##### Flora / Bestand

Im Hinblick auf Ihre ökologische Funktion ist die bestehende Vegetation von geringerer Wertigkeit. Die Fläche besteht aus einer Rasenflächen mit vereinzelt eingepflanzten Bäumen. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelsbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Auch ohne Änderung des Flächennutzungsplans wäre aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche und aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Bebauung möglich, wodurch die vorhanden Vegetation entfallen würde.

##### Fauna / Bestand

Es ist von einem begrenzten Bestand an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten in diesem Bereich auszugehen. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als geringwertig einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der starken Verkehrsbelastung des Gebietes kann es sich hierbei überwiegend nur um störungempfindliche Arten handeln.

Das Vorkommen der planungsrelevanten Art Wechselkröte (*Bufo viridis*) im Süden Bornheims zwischen den Ortschaften Roisdorf und Hersel ist mittlerweile mehrfach untersucht und Maßnahmenkonzepte zur Stabilisierung des günstigen Erhaltungszustandes der Art in Bornheim entwickelt worden (Dalbeck & Hachtel, 2002, Cochet Consult, 2008, Cochet Consult, 2009, Ökoplan, 2010). Vor allem die jüngeren Untersuchungen bescheinigen der Population der Wechselkröte in Bornheim einen sehr günstigen Erhaltungszustand. Mit einem Vorkommen von mindestens 1.000 adulten Tieren (Ökoplan, 2010) ist es eines der bedeutendsten Vorkommen in NRW. Die Stadt Bornheim ist sich dieser Bedeutung bewusst und berücksichtigt sie entsprechend.

In den artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Wechselkröte erfolgt eine Aufteilung des Untersuchungsraumes in vier Quadranten, die durch die sich kreuzenden Straßen BAB 555 und die L 118 gebildet werden. Hintergrund ist die Trennwirkung der Straßen, die eine Kommunikation deutlich erschwert. Während sich die Vorkommen der Wechselkröte und die Anzahl an Reproduktionslebensräumen in den Quadranten West, Nord und Ost zahlenmäßig in einem sehr guten Zustand befinden, konnten in allen Untersuchungen im Südquadranten, in dem die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 liegt, bisher nur wenige Exemplare adulter oder semiaulter Individuen festgestellt werden. Reproduktionslebensräume (Laichgewässer) fehlen hier völlig. Dies bedeutet, dass der Südquadrant keine bedeutende Funktion für den günstigen Erhaltungszustand der Bornheimer Population hat. Er dient lediglich vereinzelt Individuen aus den anderen Quadranten bzw. aus dem Bonn/Alfterer Norden als Verbindungsraum. Im Plan-

gebiet selbst konnte das Vorkommen der Wechselkröte und auch weitere planungsrelevanten Arten nicht festgestellt werden.

c) Vorbelastung

Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

d) Empfindlichkeit

Das geplante Vorhaben führt zu einem weitgehenden Verlust oder zu einer Umformung der vorhandenen Vegetationsflächen, die trotz der Verarmung infolge der Nutzung als Wiesenfläche in begrenztem Maße als Lebens- und Nahrungsraum dienen. Dadurch findet eine Verdrängung auf angrenzende Freiflächen statt, die damit die Lebensraumfunktionen des Plangebiets mit übernehmen müssen.

Um die Verbindungsfunktion zwischen den verschiedenen Quadranten zu erhalten, legt die Stadt Bornheim ihren Schwerpunkt an Kompensationsmaßnahmen im Südquadranten in Ost-West-Richtung in den Freiraum entlang des Gewerbegebietsrandes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Grünverbindung parallel zur Stromleitungstrasse. Funktional werden die Kompensationsmaßnahmen dabei so angelegt, dass sie als Wanderlebensraum für Amphibien geeignet sind (Reduktion des Gehölzanteils, Landschaftsrasen, Ruderalflächen). Auch die produktionsintegrierten landwirtschaftlichen Maßnahmen für das Rebhuhn (Blühstreifen, doppelter Saatreihenabstand) unterstützen diese Funktion für die Wechselkröte. An dieser funktionalen Aufteilung wird sich auch durch den Bau der Kleintiertunnel im Kreuzungsbereich L 118/ L 183n nichts Wesentliches ändern, da durch diese hauptsächlich eine Nord-Süd-Vernetzungsmöglichkeit geboten wird. Mit vermehrtem Individuenaufkommen im Gewerbegebiet ist hierdurch nicht zu rechnen, zumal die Lebensraumeignung hier fehlt.

Als potentielle "Rettungsflächen" für möglicherweise doch durchziehende Einzelindividuen wird die Art der Bepflanzung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angepasst. Die Pflanzfläche PG 4 wird von einer vollflächigen Gehölzbepflanzung auf eine lediglich 50 %ige Bepflanzung mit Gehölzen und 50 % offenen Wiesenfläche geändert. Eine teilweise Bepflanzung mit Bodendeckern entspricht auch den Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten der Stadt Bornheim (Cochet Consult, 2009). Ein Hinweis auf die Aufbringung von Lochabdeckungen auf Abläufe wird ebenfalls in die 2. Änderung aufgenommen.

Ferner ist je volle 140 m<sup>2</sup> ein Baum analog der Pflanzliste 2 bzw. 3 zu setzen. Pro angefangenen 5. Stellplatz ist je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mindestens 40% des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplätze wird im Übergangsbereich zur einheitlichen Gestaltung übernommen.

### 5.2.1.3 Schutzgut Boden

a) Funktion

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Köln-Bonner-Niederterasse. Die abdachende Niederterasse ist gleichmäßig von Hochflutbildungen mit durchweg lehmigen Böden zum großen Teil Braunerden mittlerer Basensättigung bedeckt. Zum Teil sind es auch leichtere Böden, d.h. anlehmige und lehmige Sande.

Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt.

c) Vorbelastung

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

d) Empfindlichkeit

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt. Das Plangebiet wird mit der gleichen GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksfläche im SO 4 Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die übernommenen Pflanzfestsetzungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 tragen zum Schutz des Bodens bei.

#### *5.2.1.4 Schutzgut Wasser*

a) Funktion

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

b) Bestandsbeschreibung

Momentan wird das gesamte Regenwasser im Gebiet nach Reinigung durch die belebte Zone dem Untergrund zugeführt. Im Bereich der Landstraße erfolgt die Reinigung durch die Seitenbereiche der Fahrbahnen (Bankette). Aus dem Untergrund wird ein großer Teil von der Vegetation über Verdunstung wieder in die Atmosphäre eingebracht. Der verbleibende Überschuss trägt durch Versickerung zur Ergänzung des Grundwassers bei. Die in der Umgebung vorhandenen Seen bzw. Kleingewässer sind durch den Kiesabbau entstanden.

c) Vorbelastung

Eine Vorbelastung durch Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht vorhanden.

d) Empfindlichkeit

Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist das Regenwasser über eine separate Kanalisation einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet zu zuführen, dass sich südöstlich von dem Plangebiet befindet. Im jetzigen Verfahrensgebiet soll das anfallende vorbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Hierzu ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Versickerungsbecken geplant.

#### *5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft*

a) Funktion

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist

lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

b) Bestandsbeschreibung

Makroklimatisch wirkt sich die Lage des Stadtgebietes innerhalb des atlantisch-maritim beeinflussten Klimabereiches Nordwestdeutschlands aus. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer mäßig warm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt an der Station Bonn Friesdorf 10,2 °C das langjährige Mittel des Jahresniederschlags an der Station Brühl 681 mm.

Als unbebaute Freifläche wirkt das Plangebiet bisher als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche zur Versorgung der angrenzenden bebauten Gebiete mit Frischluft. Die vorhandene Vegetation wirkt in gewissem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

Eine Abschätzung der Luftqualität durch das Landesumweltamt ergab für den Raum Bornheim keine Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV. Eine differenzierte Darstellung der Luftbelastung liegt nicht vor.

c) Vorbelastung

Eine gewisse Vorbelastung des Plangebiets ist aufgrund der Abgase und Stäube durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L118 und A 555 gegeben.

d) Empfindlichkeit

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Da die vorhandene Vegetation kaum verändert wird, sind keine Veränderungen der kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei der Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die Pflanzfestsetzungen werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 dem Sinn nach übernommen. Die im Rahmen der Pflanzgebote sowie auf den Maßnahmenflächen zu setzenden Gehölze bewirken durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung.

### *5.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild*

a) Funktion

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und die in der Nähe vorhandene Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die momentan vorhandene Freifläche ist einerseits von minderwertiger ökologischer Bedeutung, andererseits wirkt diese als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst jedoch keine Bedeutung. In der Umgebung sind drei großflächige Einzelhandelbetriebe und es bestehen keine Wohnbauten. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen, die negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden bzw. abmildern. Die Fläche besteht aus einer beweideten, artenarmen Wiese. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich um

Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser, die der Plangebietsfläche eine gewisse landschaftliche Aufwertung verleihen. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt.

c) Vorbelastung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist in gewisser Weise durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrswege belastet.

d) Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und die in der Nähe vorhandene Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Momentan befindet sich auf der Plangebietsfläche eine artenarme Wiese mit vereinzelt stehenden Bäumen. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche dargestellt und somit einer Bebauung zugänglich. Die Pflanzgebote werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, wodurch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild modifiziert werden.

### *5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

a) Funktion

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter den Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale, als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild. Dazu zählen auch räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

b) Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Fundstellen von Bodendenkmalen bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

c) Vorbelastung

Der Bodenaufbau ist durch die anthropogene Vornutzung bereits beeinträchtigt.

d) Empfindlichkeit

Eine Bebauung der Fläche kann zu weiteren Beeinträchtigungen der vorhandenen Bodendenkmäler führen. Zur Sicherung der Bodenfunde wird jedoch ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich informiert und auf die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

### **5.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder –abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen,

verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

## **5.3 Entwicklungsprognosen**

### **5.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)**

Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen werden sich im Vergleich zu der vorherigen Nutzung nicht wesentlich verändern. Bereits heute ist eine Bebauung des Plangebietes aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 zulässig.

### **5.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet wie im Bebauungsplan festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ entwickeln. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die Entwicklung des Reitsporthandels würde sich auf einer anderen, u.U. weniger geeigneten Fläche ansiedeln. Der Reitsporthandel mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Zudem ist für das Vorhaben eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> notwendig und es muss auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

### **5.3.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung von einer Grünfläche. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist. Bei der Erarbeitung der Planung ist dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nach Möglichkeit ganz zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu mindern und die verbleibenden Eingriffe auszugleichen. Soweit geeignete Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotenzial, beschrieben.

#### Schutzgut Mensch und Erholungsfunktion

Minderungsmaßnahmen:

- In Bezug auf die Erholungsfunktion ist das Gebiet in seiner Wertigkeit als äußerst nachrangig bezüglich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe einzuschätzen. Die hauptsächlich nach Funktion gestaltete Bebauung kann zu einer weiteren Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Durch gestalterische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch gemindert werden. So wird das Plangebiet mit einem Grünstreifen eingefasst, die die Stellplatzflächen von den umgebenden Nutzungen abschirmen und damit eine räumliche Zäsur schaffen. Es werden Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen, Hecken

und Bäumen vorgenommen, die eine Integration der Plangebietsfläche in seine Umgebung begünstigen.

### Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen:

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden.

Minderungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zu Anpflanzungen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

### Schutzgut Klima

Minderungsmaßnahmen:

- Der Bestand der vorhandenen Gehölze wird an lufthygienisch wirksamen Strukturen durch weitere Anpflanzungen gestärkt.
- Durch den geplanten Grünanteil mit Laubbäumen werden durch die Beschaffung und die Erhöhung der Verdunstungsrate nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt.
- Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen wird eine Barrierewirkung vermieden, so dass eine Durchlüftung des Baugebietes gewährleistet ist.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.
- Durch gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes soll durch Verschattungs- und Verdunstungsfunktionen der Gehölze innerhalb des Plangebietes Kleinklima ausgleichende Wirkungen erzielt werden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgleichsmaßnahmen:

- Abwechslungsreiche Anpflanzungen und Ansaaten sollen neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

### Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Minderungsmaßnahmen:

- Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen tragen zur Integration der Neubebauung in das Orts- bzw. Landschaftsbild bei.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Das Anpflanzen von Sträuchern und Laubbäumen fügt das Vorhaben in das Orts-/Landschaftsbild ein.

## **5.4 Zusätzliche Angaben**

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

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanes Ro 18) ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MWSKS - MUNLV, NRW, Mai 2001“ stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im LBP aufgeführt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da diese Änderung keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Zur Bewertung der im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange wurde der bereits vorhandene Umweltbericht und Landschaftspflegerische Planungsbeitrags zum Bebauungsplan Ro 18 herangezogen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

### **5.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Vorprägung des Gebietes, die von dem umgebenden großflächigen Einzelhandel ausgeht, und durch die ungünstigere Lage möglicher anderer Flächen in Bezug auf Erreichbarkeit bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen zum Plangebiet. Zudem handelt es sich um eine bereits als Sondergebiet festgesetzte und somit bebaubare Fläche. Alle Planungsrelevanten Belange wurden bereits in den vorangegangenen Planverfahren abgeprüft und abgewogen, die das Vorhaben „Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ als zulässig bestätigt haben. Als bauliche Anlagen sind hier im rechtskräftigen Bebauungsplan Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Inhalt, die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Insofern bestehen unter der Zielsetzung des Bebauungsplanes keine Planungsalternativen, die geringere Umweltauswirkungen nach sich ziehen würden.

### **5.4.3 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung werden durch die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

### **5.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Inhalt, die im derzeitigen Flächennutzungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Dabei sollen maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Bauvorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft, Boden, Klima und Landschaftsbild verbunden sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der naturschutzlichen Eingriffsregelung in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (zum Bebauungsplan Ro 18) quantifiziert. Da im Untersuchungsraum keine geschützten Teile von Natur- und Landschaft vorkommen und eine Betroffenheit von seltenen oder bedrohten Tier- und Pflanzarten nicht zu erwarten ist, wird der geplante Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne als ausgleichbar bewertet.

Für entstehende Auswirkungen sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen im Plangebiet. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 sowie des zugehörigen landschaftspflegerischen Planungsbeitrags festgesetzt. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.

## **6 QUELLENNACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS**

### **KARTENVERZEICHNIS**

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg

STADT BORNHEIM:

- Flächennutzungsplan

### **LITERATURVERZEICHNIS**

BBE HANDELSBERATUNG:

- Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Köln 2011

**Polizeipräsidium  
Bonn**



Polizeipräsidium Bonn, Postfach 2838, 53018 Bonn

Stadt Bornheim  
Stadtplanung  
z.H. Frau Bongartz  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim

15.11.2011  
Seite 1

Aktenzeichen:  
61 20 01 (62)

(bei Antwort bitte angeben)

Dienststelle / Sachbearbeitung  
DirK/KI1/KK KP/O

Schürmann, KHK  
Polizeipräsidium Bonn

Zimmer: 0.139

Telefon: 0228 15 7640

Telefax: 0228/15- 1230

Detlev.Schuermann@  
E-Mail: Polizei.NRW.de

**Bebauungsplan Ro 18 - 2. Änderung im Stadtteil Hersel**

Sehr geehrte Frau Bongartz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung/Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange spreche ich die in der Anlage (Checkliste) dargestellten Empfehlungen aus. Die Checkliste soll eine Arbeitshilfe für die Beurteilung von Bebauungsplänen aus Sicht der polizeilichen Kriminalprävention sein.

Die sicherheitsrelevanten Empfehlungen der Polizei gehen regelmäßig über die vom Katalog des BauGB erfassten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes hinaus und fallen partiell in die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers. Aus diesem Grund bitte ich die Empfehlungen und den Hinweis zum Schutz von Einbrüchen an den Planungsverantwortlichen/Vorhabenträger weiter zu leiten.

**SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN**

Wohngebäude und Garagen sowie **Gewerbeobjekte** sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit Einbruch hemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Terminabsprachen: Tel.: 0228/157676 oder per E-mail unter: [KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de](mailto:KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de).

Sollte hinsichtlich der Umfeldgestaltung oder der Infrastrukturmaßnahmen einzelner ausführender Firmen Beratungsbedarf hinsichtlich der von mir ausgesprochenen Empfehlungen bestehen, leiten Sie diese Anfragen bitte direkt an mich weiter.

i. A.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Königswinterer Str. 500,  
53227 Bonn

Telefon: 0228 - 15-0

Telefax: 0228 - 15-1211

poststelle.bonn@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/bonn

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn Linien: 62, 66, 68

Bus Linien: 606, 607, 635,

636, 541 bis Haltestelle

Ramersdorf

Bankverbindung:

Landeskasse Köln

Konto: 96 560

BLZ: 300 500 00 WestLB AG

IBAN: DE34 3005 0000 0000

0965 60

BIC: WELADED

79/221

## Checkliste zur Gestaltung von Büro-/Verwaltungsgebäuden<sup>1</sup>

### 1. Eingangsbereich

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Gut beleuchtete Lichtschalter, ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes sind einzuplanen.
- Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet, die Installierung einer Schließanlage eingeplant werden.
- Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.
- Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.
- Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein ... .
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

### 2. Keller

- Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind, einplanen.

### 3. Gemeinschaftsräume

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.
- Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.

### 4. Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper verwenden und den Innenraum mit mustergewalzten Edelstahlblechen auskleiden.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges berücksichtigen.
- Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen einbauen.

**5. Balkone, Terrassen und Fassaden**

- Das Blattwerk von Bäumen sollte in der Nähe eines Hauses die Höhe von 2 Meter nicht übersteigen.
- Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.
- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern.

**6. Einbruchschutz**

**Damit Einbruch hemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert werden.**

Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden.

 **SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

**Die Beratung ist kostenlos.** Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
Tel.: 0228/157676 oder per E-mail unter: [KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de](mailto:KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de)

81/221

<sup>1</sup> Die Erstellung dieser Checkliste erfolgte anhand nachfolgend aufgeführter Materialien:

- Städtebau und Kriminalprävention – Herausgeber: Programm polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ProPK) 2003
- Städtebau und Kriminalprävention Rheinland-Pfalz – Herausgeber: LKA Rheinland-Pfalz 2002
- Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen für Neubaugebiete im ländlichen Raum – Herausgeber/in: Stadt Detmold, Gleichstellungsbeauftragte; Der Landrat als Kreispolizeibehörde
- Dokumentation der Fachtagung am 10.03.2005 – Herausgeber: Landespräventionsrat NRW

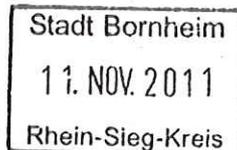


# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Bornheim  
Stadtplanung  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



*Handwritten signature/initials in blue ink.*

## Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/07(339/340/11  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 08.11.2011

Bebauungsplan Ro 18, 2. Änderung in der Ortschaft Hersel und 1. Flächennutzungsplanänderung, Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 11.10.2011; Az: 61 26 01-Ro18/2. und 61 20 01-1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich L 118/ Alexander-Bell-Str. nicht zu beeinträchtigen und aus Gründen der einheitlichen Bauflucht ist die Fläche entlang der L 118 im Abstand von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Im Bereich der Anbindungen an die L 118 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
  
Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

82/221

Stadt Bornheim  
7.1-Stadtplanung  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



*Handwritten signature*

Jürgen Hoscheid  
Projektmanagement Netz  
Telefon: (02251) 708-222  
E-Mail: hoscheid@regionalgas.de  
Zeichen: T-P Ho/Li  
Datum: 9. November 2011

## **Bebauungsplan Ro 18 in der Ortschaft Hersel / 2. Änderung**

Bezug: **Ihr Schreiben vom 11.10.2011**

Zeichen **61 26 01 - Ro 18/2 und 61 20 01 - 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr o.a. Schreiben erhalten Sie nachfolgend die gewünschten Stellungnahmen der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, des Wasser- und des Abwasserwerkes der Stadt Bornheim:

### **Abwasserwerk der Stadt Bornheim:**

#### **1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung**

Grundsätzlich ist das Bebauungsplangebiet Ro 18 in Roisdorf in der aktuellen Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Hersel berücksichtigt und ist im Trennverfahren zu entwässern.

Da aber gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ro 18 in dem Bereich der Bebauungsplanänderung bzw. Flächennutzungsplanänderung Flächen für Werbepylone vorgesehen waren, ist derzeit eine vollständige Trennkanalisation nicht vorhanden.

#### **2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“**

Nach der Generalentwässerungsplanung ist die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers über eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Alexander-Bell-Straße mit Weiterleitung zur Kläranlage Hersel vorgesehen. Ein Schmutzwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße, zwischen der Carl-Benz-Straße und der L 118 (Roisdorfer Straße), ist derzeit nicht vorhanden. Vor der geplanten Erschließung des Bereichs der Bebauungsplanänderung ist die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu prüfen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die Abstimmungen frühzeitig mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim durchzuführen.

3. **Entwässerung „gewerbliches Abwasser“**

Gewerbliches Abwasser fällt voraussichtlich nicht an.

4. **Niederschlagswasserbeseitigung (NW)**

a. Zentrale öffentliche Versickerung

Aufgrund der Möglichkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den Bonner Randkanal in den Rhein ist eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage nicht vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem)

Schwach belastetes Niederschlagswasser:

Das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (– Kategorisierung in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis) ist an den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße in das Trennsystem mit Vorflut zum Bonner Randkanal und dem Rhein einzuleiten. Vor der Einleitung in den Bonner Randkanal wird das anfallende Niederschlagswasser in dem öffentlichen Regenklärbecken mechanisch gereinigt und anschließend in dem öffentlichen Regenrückhaltebecken je nach Zuflussmenge zurückgehalten.

Der gemäß GEP Hersel angegebene Befestigungsgrad liegt bei 50 %. Bei Überschreitung des Befestigungsgrades ist eine private Rückhaltung vorzusehen.

c. Dezentrale private Versickerung innerhalb des Plangebietes

*Unbelastetes Niederschlagswasser nach § 2 Punkt 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld:*

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und begehbare Hofflächen etc.) ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

Der Grundstückseigentümer wird von der Überlassungspflicht für das unbelastete Niederschlagswasser freigestellt und ist danach für den Betrieb und die Unterhaltung der Versickerungsanlage selbst verantwortlich.

d. Niederschlagswasserbeseitigung mit Anschluss ans Mischsystem

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über ein Mischsystem ist nicht möglich.

5. **Überflutungsbetrachtung**

Zur Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen innerhalb des Gebietes sind weiterführende Planungen erforderlich. Der Entwässerungskomfort der einzelnen Grundstücke hängt insbesondere von der vorhandenen Topographie und von der Art und Weise der Bebauung ab. Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) sind besonders gefährdet.

**Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG:**

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel bestehen grundsätzlich keine Bedenken, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet ist. Das Bauvorhaben kann von der Alexander-Bell-Straße aus mit Erdgas versorgt werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben sind. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

**Wasserwerk der Stadt Bornheim:**

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel bestehen grundsätzlich keine Bedenken, solange der Bestand der Leitungsanlagen des Wasserwerkes der Stadt Bornheim gewährleistet ist. Das Bauvorhaben kann von der Alexander-Bell-Straße aus mit Trinkwasser versorgt werden.

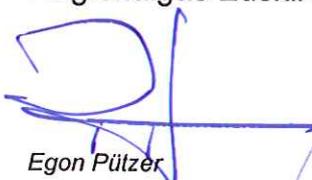
Wir möchten darauf hinweisen, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben sind. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs werden, nach den Festsetzungen des B-Planes und nach DVGW-Arbeitsblatt W405, 192 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Hoscheid.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen

  
Egon Pützer

  
Jürgen Hoscheid



Stadt Wesseling - Der Bürgermeister - 50387 Wesseling

Stadt Bornheim  
Stadtentwicklung  
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



Ansiedlung Reitsport Krämer im Gewerbepark Bornheim Süd  
1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel  
2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel  
*Benachrichtigung nach § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Wesseling im Zuge der geplanten Ansiedlung des Reitsportfachmarktes Reitsport Krämer im Gewerbepark Bornheim-Süd.

Wie bereits in der Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 01.09.2011 dargelegt, sind Belange der Stadt Wesseling durch das Vorhaben und die damit verbundene Bauleitplanung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ursula Schneider  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Datum  
04. November 2011  
Bereich  
61 Stadtplanung

Auskunft erteilt  
Judith Hawig  
Durchwahl  
02236 701 - 338  
Mobil

Telefax  
02236 701 6 - 338  
Zimmer  
314  
Mein Zeichen  
61 Ha  
E-Mail  
jhawig@wesseling.de

Alfons-Müller-Platz  
50389 Wesseling  
Telefon 02236 701-0  
Telefax 02236 701-339  
info@wesseling.de  
www.wesseling.de

Allgemeine Sprechstunden  
montags, mittwochs und donnerstags  
07:30 Uhr - 16:00 Uhr  
dienstags  
07.30 - 18:00 Uhr  
Info und Bürgeramt zusätzlich  
bis 19:00 Uhr  
freitags  
07.30 - 12:30 Uhr

Konten der Stadtkasse Wesseling  
Kreissparkasse Köln  
Konto 132000017 BLZ 370 502 99  
IBAN DE18370502990132000017  
BIC COKSDE33

Postbank  
Konto 0106757503 BLZ 370 100 50  
IBAN DE13370100500106757503  
BIC PBNKDEFF

Deutsche Bank  
Konto 382554400 BLZ 370 700 60  
IBAN DE76370700600382554400  
BIC DEUTDE33XXX

Commerzbank  
Konto 260000500 BLZ 370 400 44  
IBAN DE49370400440260000500  
BIC COBADEFFXXX

VR-Bank Rhein-Erft eG  
Konto 4000004010 BLZ 371 612 89  
IBAN DE83371612894000004010  
BIC GENODED1BRH

Brühler Bank eG  
Konto 704157010 BLZ 370 699 91  
IBAN DE60370699910704157010  
BIC GENODED1BRL

86/221



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



*Cr 25/10*

Datum 20.10.2011  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-  
bei Antwort bitte angeben

Frau Weber  
Zimmer 113  
Telefon:  
0211 475-9712  
Telefax:  
0211 475-9040  
janina.weber@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Bornheim, Flächennutzungsplan vom 15.06.11, 1. Änderung

Ihr Schreiben vom 11.10.2011, Az.: 61 20 01 - 1.Änderung

Im o.g. Schreiben haben Sie mich um Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittel im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung eines Flächennutzungsplanes gebeten.

Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein (§16 BauO NRW). Dieses ist insbesondere von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Kampfgebieten des Zweiten Weltkriegs liegen und bei denen **nicht unerhebliche** Erdeingriffe vorgenommen werden. Da in ihrem Fall nicht unmittelbar von nicht unerheblichen Erdeingriffen auszugehen ist, ist der KBD nicht zu beteiligen.

Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen auf dem beantragten Grundstück kommen, ist erneut die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

Ihr Schreiben schicke ich zu meiner Entlastung zurück.

Im Auftrag

*Weber*  
(Weber)

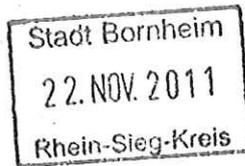
Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Unterrath S Bf  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE4130050000004100012  
BIC:  
WELADED

87/221

An die  
Stadtverwaltung Bornheim  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland LV NW e.V.**  
Ansprechpartner des BUND  
NRW für dieses Schreiben:  
Achim Baumgartner  
Steinkreuzstraße 14  
53757 Sankt Augustin  
Tel.: 02241- 2007566

**Bebauungsplan Ro 18 2. Änderung  
1. Änderung FNP**

Unser Zeichen: BOR-11-BLP-31 (8)

19.11.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den beiden Planverfahren weisen wir auf die planungsrelevante Art Wechselkröte hin. Durch die Positionierung der Amphibientunnel unter der L 118 und der L 183n sowie der geplanten Straßenunterführung der L 183n (BW 1 im Planfeststellungsbeschluss zur L 183n) ist mit einem deutlich gehäuften Auftreten der Art im Gebiet der beiden Bauleitpläne (Änderungsbereich) zu rechnen. Es sind entsprechende bauzeitliche Regelungen, Hinweise und Flächenangebote zum Verbund mit den umgebenden Flächen und Vorgaben für die Detailplanung (Rinnen, Bordsteine, Schächte, Gullis) erforderlich. Eine Grünplanung, die von den Tieren mit genutzt werden kann, wäre förderlich. Es sollte also auf Bäume und Gehölze soweit als möglich verzichtet werden und Fassadenbegrünung als Durchgrünungsmittel ersatzweise bevorzugt werden. Auf offene, grabfähige Böden in den Abstandsgrünflächen sollte geachtet werden. Eine Durchgrünung mit typischen Arten der Ruderalvegetation (Königskerze, Natternkopf usw.) ist problemlos möglich und offenbar so kleidsam, dass sie von der Stadt Bonn auch in der Innenstadt z. B. am Bertha von Suttner Platz eingesetzt wird.

Wir regen an, entlang der Straßen durchgehend Leiteinrichtungen vorzusehen und dort parallel gezielt Biotopstreifen für die Wechselkröte anzulegen, um sie zur Wanderung entlang der Straßen hin zu den Durchlässen zu motivieren. Das anfallende Dachregengwasser sollte in offenen Mulden, die amphibienfreundlich gestaltet werden, versickert werden, ein zumindest punktueller Dauerstau wäre vorzusehen und ist auch zulässig!

88/221

Das Artenschutzkonzept des Kreises zur Wechselkröte und zur Uferschwalbe sollte ergänzend ausgewertet werden.

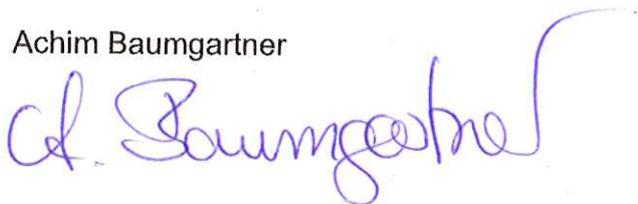
Zur Positionierung des Rückhaltebeckens im Bebauungsplan, 2. Änderung, regen wir an, es als langgestreckte, straßenparallele Mulde an die Herseler Straße zu verlegen, da dann die Wechselkröten weniger stark in das Baugebiet hineingezogen werden. Von Gehölzflächen oder Baumpflanzungen raten wir ausdrücklich ab - Bäume auf Parkplatzflächen sind davon aber ausgenommen.

Aus gestalterischen Gründen sollte die Baugrenze weiter von der Herseler Straße abrücken und auf keinen Fall näher an die Straße heranrücken als bei den benachbarten Hochbauten. Die bestehenden Hochbauten stehen wenigstens 20m von der Straße abgerückt! Gerade im Kreuzungsbereich die Sicht durch ein dichtes Heranrücken der Baugrenze bis ca. 6m an die Straße vorzuschlagen, ist nicht zielführend.

Die FNP und B-Planänderung sollte genutzt werden, um auf den bestehenden und geplanten Gebäuden eine Solarnutzung oder Dachbegrünung zwingend festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen:

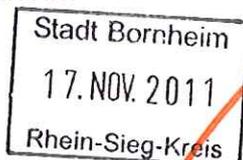
Achim Baumgartner



89/221

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Bornheim  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



## Amt 61 - Planung

### Abtl. 61.2 – Regional-/Bauleitplanung

Christian Koch

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2566

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: christian.koch@rhein-sieg-kreis.de

### Datum und Zeichen Ihres Schreibens

11.10.2011 61 26 01 - Ro 18/2.  
61 20 01 – 1. Änderung

### Mein Zeichen

61.2 – Ko.

### Datum

15.11.2011

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim Bebauungsplan Nr. Ro 18 in der Ortschaft Hersel, 2. Änderung Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Zu o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen.

### Trinkwasserschutz

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig.

### Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis**, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Im Auftrag



Behindertenparkplätze  
befinden sich vor dem  
Haupteingang (Zufahrt  
Mühlenstraße) und im  
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse  
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)  
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15  
SWIFT-BIC: COKSDE33  
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

90/221

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Umweltausschuss	01.03.2012
Rat	29.03.2012

**öffentlich**

Vorlage Nr.	079/2012-7
Stand	02.02.2012

**Betreff 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Umweltausschuss**

Der Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 die vorliegenden Stellungnahmen,
2. den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 29.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel gefasst.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 liegt im Osten der Stadt Bornheim im Gewerbepark Bornheim-Süd in der Gemarkung Hersel, in unmittelbarer Nähe der Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Die Firma Krämer Pferdesport beabsichtigt im Gewerbepark Bornheim die Ansiedlung eines Reitsporthandels mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup>. Die Nähe zum Autobahnanschluss ist Voraussetzung für eine sehr gute Verkehrsanbindung des Standortes an den überörtlichen Verkehr, ohne dass es durch die Ansiedlung des Unternehmens zu Störungen von innerörtlichen Wohngebieten kommt.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim und im rechtsgültigen

Bebauungsplan Ro 18 als Sondergebiet dargestellt und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 sind auf dieser Fläche planungsrechtlich bislang lediglich Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Insgesamt sind in diesem Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig.

In den textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „H2 – Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in gleicher Sitzung zum Aufstellungsbeschluss am 29.09.2011. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 20.10.2011 bis einschließlich 16.11.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen. Auf eine Einwohnerversammlung wurde lt. Beschluss verzichtet.

Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 7 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgern ging keine Stellungnahme ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und eine Abwägung der Stadt Bornheim hierzu erarbeitet, die ebenfalls als Anlage beigefügt wurde.

Die Bezirksregierung Köln hat der Stadt Bornheim mit Schreiben vom 10.11.2011 bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 soll nun öffentlich ausgelegt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

1500 Euro für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfs

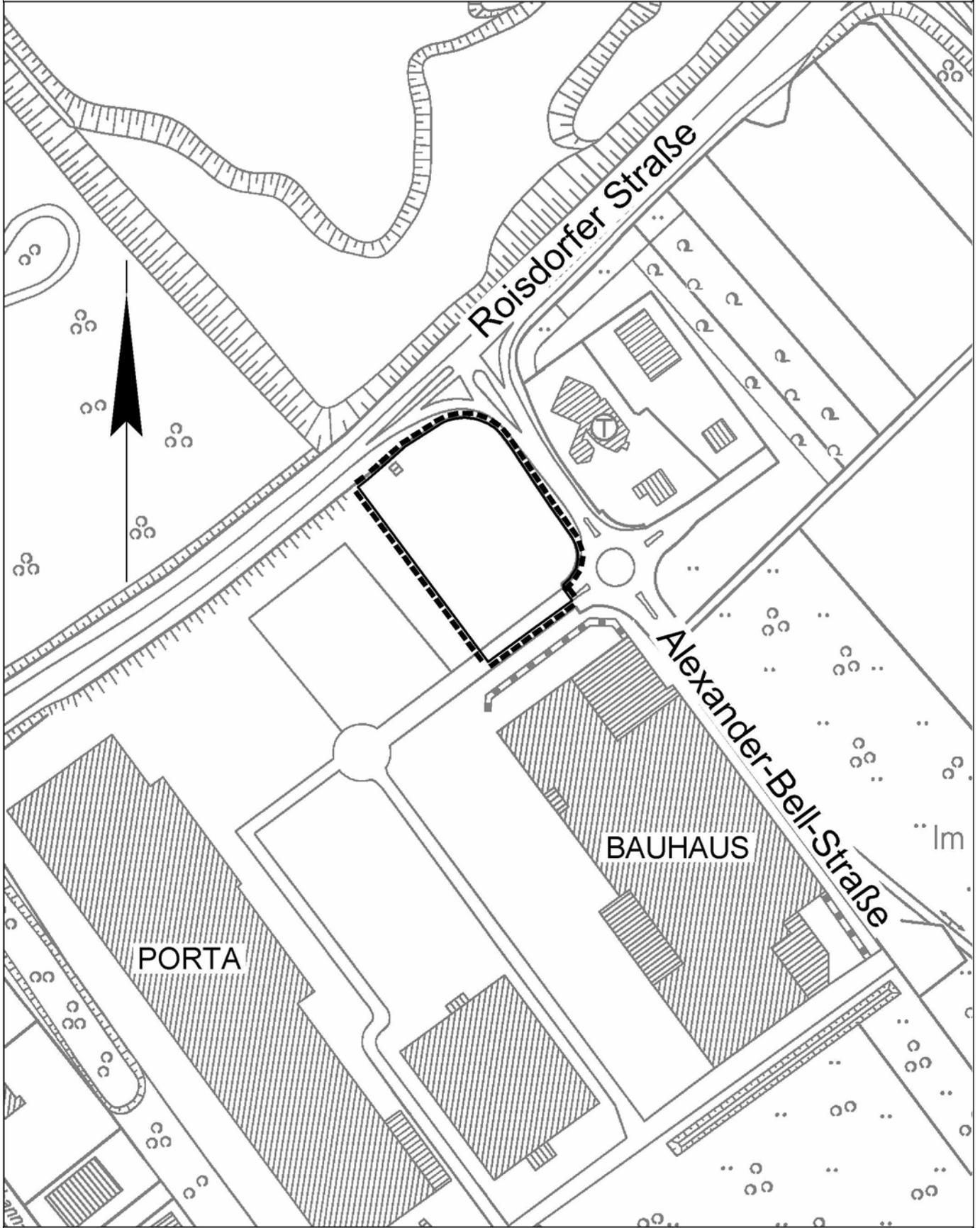
#### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Übersichtskarte
- 2 Abwägung der Stadt Bornheim
- 3 Entwurf Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Stellungnahmen der TÖB

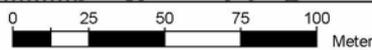
# Übersichtskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18

In der Ortschaft Hersel

01.07.2011



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Grenze des Geltungsbereiches

**Bebauungsplan Ro 18**  
**2. Änderung**  
in der Ortschaft Hersel  
**§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

**1. Polizeipräsidium Bonn mit Schreiben vom 15.11.2011**

**Stellungnahme:**

Die Empfehlungen sind an den Vorhabenträger, der auch für die Ausführung der Baumaßnahme verantwortlich ist, weitergeleitet worden.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

**2. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel mit Schreiben vom 08.11.2011**

**Stellungnahme:**

Der Vorhabenträger hat mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt, dass entgegen der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung der Landesbetrieb mit einem Heranrücken des Baukörpers auf 15 m zum Fahrbahnrand der geradeaus führenden Fahrspur einverstanden ist. Somit kann der Baukörper in der bisher geplanten Form errichtet werden und die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze bestehen bleiben.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassend geregelt. Des Weiteren hat der Vorhabenträger mit dem Landesbetrieb abgestimmt, dass innerhalb des 20 m Abstandes vom Fahrbahnrand der Linksabbiegespur am Gebäude keine Werbeanlagen zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Ro 18, Pkt. C) 2. werden diesbezüglich ergänzt.

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Alexander-Bell-Straße in die L118 liegen vollständig im öffentlichen Bereich, so dass eine Freihaltung der Anfahrtsicht gewährleistet ist. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

### **3. Regionalgas Euskirchen mit Schreiben vom 09.11.2011**

#### **Abwasserwerk der Stadt Bornheim**

##### **Stellungnahme:**

1. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal muss im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt werden.
2. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Kreuzungspunkt Carl-Benz-Straße und Alexander-Bell-Straße ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abzustimmen.
3. Gewerbliches Abwasser wird nicht anfallen.
4. Das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (-Kategorisierung in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis) wird in den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße in das Trennsystem mit Vorflut zum Bonner Randkanal und dem Rhein eingeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Im Bebauungsplan sind hierzu geeignete Flächen festgesetzt, die Detailplanung muss auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.
5. Der Hinweis ist an den Vorhabenträger weitergeleitet worden, Details sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

##### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG:**

##### **Stellungnahme:**

Die Leitungen (Gas) liegen allesamt in den öffentlichen Verkehrsflächen der L 118 bzw. der Alexander-Bell-Straße und werden daher durch die Planung, auch durch ein Anpflanzen von Bäumen, nicht berührt.  
Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist laut Stellungnahme sichergestellt, Erschließungsdetails sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

##### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **Wasserwerk der Stadt Bornheim:**

##### **Stellungnahme:**

Die Leitungen (Wasser) liegen allesamt in den öffentlichen Verkehrsflächen der L 118 bzw. der Alexander-Bell-Straße und werden daher durch die Planung, auch durch ein Anpflanzen von Bäumen, nicht berührt.  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind laut Stellungnahme sichergestellt, Erschließungsdetails sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

##### **Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **4. Stadt Wesseling mit Schreiben vom 4. November 2011**

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **5. Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 20.10.2011**

**Stellungnahme:**

Auch aufgrund der Luftbilddauswertung der Stadt Bornheim liegt kein Verdacht auf Bombenblindgänger vor. Geräumte Blindgänger sind ebenfalls nicht vorhanden.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

#### **6. BUND mit Schreiben vom 19.11.2011**

**Stellungnahme:**

Das Vorkommen der planungsrelevanten Art Wechselkröte (*Bufo viridis*) im Süden Bornheims zwischen den Ortschaften Roisdorf und Hersel ist mittlerweile mehrfach untersucht und Maßnahmenkonzepte zur Stabilisierung des günstigen Erhaltungszustandes der Art in Bornheim entwickelt worden (Dalbeck & Hachtel, 2002, Cochet Consult, 2008, Cochet Consult, 2009, Ökoplan, 2010). Vor allem die jüngeren Untersuchungen bescheinigen der Population der Wechselkröte in Bornheim einen sehr günstigen Erhaltungszustand. Mit einem Vorkommen von mindestens 1.000 adulten Tieren (Ökoplan, 2010) ist es eines der bedeutendsten Vorkommen in NRW. Die Stadt Bornheim ist sich dieser Bedeutung bewusst und berücksichtigt sie entsprechend.

In den artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Wechselkröte erfolgt eine Aufteilung des Untersuchungsraumes in vier Quadranten, die durch die sich kreuzenden Straßen BAB 555 und die L 118 gebildet werden. Hintergrund ist die Trennwirkung der Straßen, die eine Kommunikation deutlich erschwert. Während sich die Vorkommen der Wechselkröte und die Anzahl an Reproduktionslebensräumen in den Quadranten West, Nord und Ost zahlenmäßig in einem sehr guten Zustand befinden, konnten in allen Untersuchungen im Südquadranten, in dem die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 liegt, bisher nur wenige Exemplare adulter oder semiadulter Individuen festgestellt werden. Reproduktionslebensräume (Laichgewässer) fehlen hier völlig. Dies bedeutet, dass der Südquadrant keine bedeutende Funktion für den günstigen Erhaltungszustand der Bornheimer Population hat. Er dient lediglich vereinzelt Individuen aus den anderen Quadranten bzw. aus dem Bonn/Alfterer Norden als Verbindungsraum.

Um diese Verbindungsfunktion zu erhalten, legt die Stadt Bornheim ihren Schwerpunkt an Kompensationsmaßnahmen im Südquadranten in Ost-West-Richtung in den Freiraum entlang des Gewerbegebietsrandes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Grünverbindung parallel zur Stromleitungstrasse. Funktional werden die Kompensationsmaßnahmen dabei so angelegt, dass sie als Wanderlebensraum für Amphibien geeignet sind (Reduktion des Gehölzanteils, Landschaftsrasen, Ruderalflächen). Auch die produktionsintegrierten landwirtschaftlichen Maßnahmen für das Rebhuhn (Blühstreifen, doppelter Saatreihenabstand) unterstützen diese Funktion für die Wechselkröte. An dieser funktionalen Aufteilung wird sich auch durch den Bau der Kleintiertunnel im Kreuzungsbereich L 118/ L 183n nichts wesentliches ändern, da durch diese hauptsächlich eine Nord-Süd-Vernetzungsmöglichkeit geboten wird. Mit

vermehrtem Individuenaufkommen im Gewerbegebiet ist hierdurch nicht zu rechnen, zumal die Lebensraumeignung hier fehlt.

Darüber hinaus hält die Stadt Bornheim die Optimierung der Aufenthaltsqualität und umso mehr die Schaffung von Reproduktionslebensräumen für die Wechselkröte mitten im Gewerbegebiet bzw. zwischen diesem und einer vierspurigen stark befahrenen Landesstraße und der Haupteinfahrt zum Gewerbegebiet für kontraproduktiv, wenn nicht sogar vor dem Hintergrund des individuellen Tötungsverbotes im BNatschG für potentiell rechtswidrig.

Die vom BUND angeregten Gestaltungsmaßnahmen für Kompensationsflächen als Wanderlebensraum adulter Wechselkröten sollen und werden daher bereits an den Rändern des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin und entlang der Nord-Süd-Achse (Stromleitungstrasse) realisiert. Dieses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 18.1 entwickelte Konzept hat sowohl durch die Untere Landschaftsbehörde, als auch die Bezirksregierung im Zuge der Überprüfung des Bebauungsplanes Ro 18.1 seine Bestätigung gefunden.

Als potentielle "Rettungsflächen" für möglicherweise doch durchziehende Einzelindividuen wird die Art der Bepflanzung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angepasst. Die Pflanzfläche PG 4 wird von einer vollflächigen Gehölzbepflanzung auf eine lediglich 50 %ige Bepflanzung mit Gehölzen und 50 % offenen Wiesenfläche geändert. Eine teilweise Bepflanzung mit Bodendeckern entspricht auch den Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten der Stadt Bornheim (Cochet Consult, 2009). Ein Hinweis auf die Aufbringung von Lochabdeckungen auf Abläufe wird ebenfalls in die 2. Änderung aufgenommen.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu empfehlen, da die Gefahr der Kollision mit den angrenzenden Verkehrsarten allenfalls noch steigen würde (zum Tötungsverbot s.o.). Aus gleichem Grund wird auch auf die gezielte Anlage von Reproduktionsgewässern im Gewerbegebiet bzw. an dessen Rand verzichtet.

Die gestalterischen Hinweise zur Bebauung in der Stellungnahme fallen nicht in den fachlichen Zuständigkeitsbereich des BUND. Da das Gebiet der 2. Planänderung des Ro 18 nur einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Ro 18 betrifft, wird auch nicht nachträglich für ein einzelnes gewerbliches Vorhaben eine zwingende Solarnutzung oder Dachbegrünung festgesetzt.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

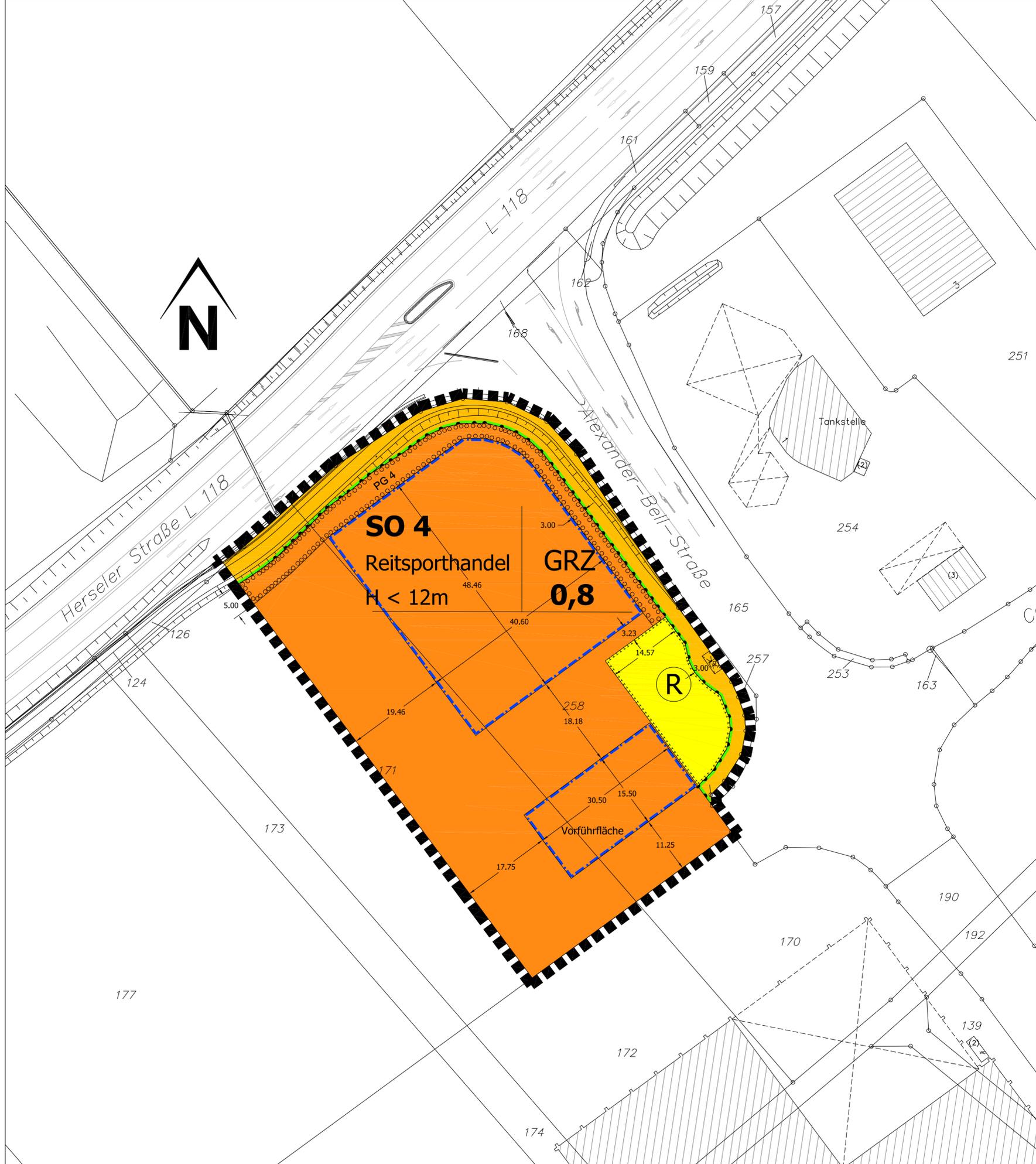
**7. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 15.11.2011**

**Stellungnahme:**

Die Anregung betrifft die Ebene der Baugenehmigung.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme



Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage ..... ) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

....., den .....

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 29.09.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den .....  
In Vertretung  
Erster Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.  
Bornheim, den .....  
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Bornheim, den .....  
In Vertretung  
Erster Beigeordneter

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und die Begründung.

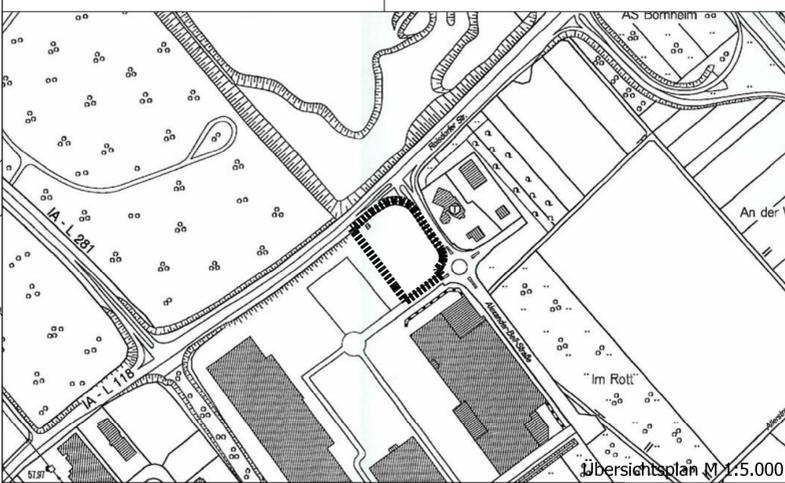
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.  
Bornheim, den .....  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.  
Bornheim, den .....  
Bürgermeister

Planentwurf und Bearbeitung:  
**VDH** VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Maastrichter Straße 8,  
41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 94347 0  
Ort: Erkelenz  
Datum: .....

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994,  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000,  
jeweils in der zuletzt gültigen Fassung



**LEGENDE**  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)  
**SO** sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
- Zweckbestimmung Reitsporthandel -  
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)  
z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
H < 12m Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)  
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)  
Flächen zur Abwasserbeseitigung  
Zweckbestimmung:  
Regenrückhaltung, Versickerung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)  
SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Bebauungsplan Ro 18**  
**2. Änderung**  
in der Ortschaft Hersel  
Gemarkung : Hersel, Flur 18  
- ENTWURF -



**VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH**  
Maastrichter Str. 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: vdh@vdhgmh.de

# STADT BORNHEIM

## Bebauungsplan Ro 18 2. Änderung in der Ortschaft Hersel

### Entwurf

## Textliche Festsetzungen

### A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (SO 4) „Reitsporthandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb des Reitsporthandels zulässig. Die maximale Verkaufsfläche des Betriebes wird auf 1.350 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zulässig sind als Kernsortiment nur folgende Sortimente des Reitsportbedarfs:

- Reitbekleidung, Reitschuhe und -stiefel, Reithelme und sonstige Sicherheitsartikel für den Reiter,
- Sonstige Reitartikel wie Gerten, Peitschen, Sporen,
- Artikel für das Pferd wie Sättel, Zaumzeuge, Halfter, Zügel, Pferdedecken, Pflegemittel und sonstige vergleichbare Ausrüstungsgegenstände,
- Futtermittel,
- Stallbedarf, darunter Boxen- & Paddockausstattung, Tränken und Futtertröge,
- Weidezubehör, darunter Pfähle, Bänder/ Seile/ Litzen, Weidezaungeräte und -zubehör,
- Pferdeanhänger.

Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorführflächen zum Testen der Waren am Pferd sind zulässig. Das Ausstellen und Anbieten von Waren ist auf den Vorführflächen unzulässig.

##### 1.2 Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä., ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn eine andere Anordnung wirtschaftlich nicht

zumutbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende, technisch notwendige Höhe zu beschränken.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im SO 4-Gebiet kann auf der Haupteingangsseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche. In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung einer Vorführfläche für die im SO 4 angebotenen Waren zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anschluss der Grundstücke des SO-Gebietes an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB):

Entlang der Zufahrt zum SO 4-Gebiet dürfen auf einer Länge von 40 m - gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs - keine Parkplätze angeordnet werden.

B) Grünordnerische Festsetzungen

1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mind. in der Qualität zu erfolgen, die bei den Pflanzenlisten genannt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen.

Eingrünung der Grundstücksflächen im SO-Gebiet zur L 118 und zur Alexander-Bell-Straße (PG 4): Die Pflanzfläche ist zu 50 % mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen. Die verbleibenden 50 % Pflanzfläche ist als offene Wildkrautfläche dauerhaft zu begrünen. Ferner ist je volle 140 m<sup>2</sup> ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen.

Stellplatzbegrünung:

Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronenraumbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich vom Bestand übernommen und weitergeführt werden. Eine Anpflanzung von Bäumen zur Stellplatzbegrünung innerhalb der mit PG 4 gekennzeichneten Fläche ist zulässig.

## 2. Zeitlicher Rahmen

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertigzustellen.

## 3. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen sowie auf den sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

## C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Über dem Eingangsbereich des Betriebes ist ein Werbeschild mit den Maßen 4 m mal 1 m auch oberhalb der Traufe zulässig, wenn die Oberkante des Schildes unter der Firsthöhe liegt.

Im SO-Gebiet ist ein Anbringen von Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße (L 118, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der äußersten Fahrspur, unzulässig.

Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 11 auf 11 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Die Umzäunung der Vorführfläche ist zulässig, sie darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

## D) Hinweise

### 1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by

### 2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.

### 3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.
5. Es wird empfohlen, an Gullydeckeln und sonstigen Abläufen enge Lochmasken/ Lochabdeckungen aufzubringen, um wandernde Kleintiere und Amphibien (z.B. Wechselkröte) zu schützen.
6. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NRW wird hingewiesen. Insbesondere ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.
7. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

#### E) Pflanzenlisten

##### Pflanzenliste 2 - Obstbäume (Wild- und Edelobst) Qualität mind. Hochstamm = Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, resistente Selektionen

Castanea sativa =	Esskastanie
Juglans regia =	Walnuss
Malus silvestris =	Holzapfel
Prunus avium =	Vogelkirsche (nicht in nördlicher und östlicher Eingrünung)
Prunus mahaleb =	Weichselkirsche (nicht in nördl. und östlicher Eingrünung)
Pyrus communis =	Holzbirne
Sorbus aria =	Mehlbeere
Sorbus aucuparia =	Eberesche
Sorbus aucuparia edulis =	Essbare Eberesche
Sorbus domestica =	Speierling
Sorbus intermedia =	Schwedische Mehlbeere
Edelobst Apfel =	Champagner Renette, Elstar, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Edelobst Birne =	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Edelobst Sauerkirsche =	Schattenmorelle in Selektionen
Edelobst Süßkirsche =	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Edelobst Pflaumen + Zwetschen =	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaudé, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

##### Pflanzenliste 3 – Laubbäume Qualität mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, Nettopflanzfläche mind. 4 qm

Acer campestre =	Feldahorn
Acer platanoides =	Spitzahorn
Alnus glutinosa =	Schwarzerle
Betula pendula =	Birke

Carpinus betulus =	Hainbuche
Fraxinus excelsior =	gewöhnliche Esche
Quercus robur =	Eiche
Tilia cordata =	Winterlinde

Liste 4 – Gehölze, Qualität mind. Strauch, verpflanzt, Topfballen o.a., ab 40 cm (Ausnahme Strauchrosen = Güteklasse A)

Genista tinctoria –	Färberginster
Ledum palustre –	Mottenkraut
Strauchrose	mit mind. 1 m Endhöhe und ADR-Siegel
Hedera helix 'Arborescens' –	Strauchefeu
Ligustrum vulgare 'Lodense' –	Zwergliguster
Salix purpurea nana –	Kugelweide
Salix rosmarinifolia –	Rosmarinweide
Viburnum opulus 'Compactum' -	Kleiner Wasserschneeball



**Bebauungsplan Ro 18**  
**2. Änderung**  
in der Ortschaft Hersel

**Begründung**  
ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Heike Sybrandi  
Dipl.-Ing. Marta Jakubiec

Erkelenz, 27. Januar 2012

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans .....	4
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Verfahren zur Änderung .....	4
2 Übergeordnete Planungen .....	5
2.1 Formelle Planungen .....	5
2.1.1 Regionalplanung .....	5
2.1.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.1.3 Schutzgebiete .....	6
2.2 Informelle Planungen .....	6
2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept .....	6
2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) .....	7
3 Beschreibung der Planung .....	7
3.1 Beschreibung des Vorhabens .....	7
3.2 Standorteignung .....	7
3.3 Erschließung .....	7
3.3.1 Verkehr .....	7
3.3.2 Ver- und Entsorgung .....	7
4 Begründung der Festsetzungen .....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel) .....	8
4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens .....	9
4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	10
4.1.2.1 Regionalplan .....	10
4.1.2.2 LEPro .....	10
4.1.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept .....	11
4.1.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept .....	11
4.2 Maß der baul. Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO .....	11
4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche .....	11
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) .....	11
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO) .....	12
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	12
4.5 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO) .....	12
4.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	12
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	13
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) .....	13
4.8.1 Werbeanlagen .....	13
4.8.2 Einfriedungen .....	14
4.8.3 Hinweise .....	14
5 Umweltbericht .....	14
5.1 Einleitung .....	14
5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets .....	16
5.1.2 Beschreibung des Vorhabens .....	16
5.1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans .....	17
5.1.4 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	17
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes .....	18
5.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	18
5.2.1.2 Tiere und Pflanzen .....	19
5.2.1.3 Schutzgut Boden .....	20
5.2.1.4 Schutzgut Wasser .....	21
5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft .....	22

5.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
5.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	23
5.2.2	Erläuterung und Hinweise zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen.....	24
5.2.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	24
5.3	Entwicklungsprognosen.....	24
5.3.1	Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen ..... der Planung) .....	24
5.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	25
5.3.3	Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	25
5.4	Zusätzliche Angaben.....	27
5.4.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung..... der Angaben .....	27
5.4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
5.4.3	Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	27
5.4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
6	Quellennachweis/ Literaturverzeichnis.....	28

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans**

Die Firma Krämer verfolgt das Ziel, im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim einen Reitsporthandel zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

Derzeit ist die Fläche des Plangebiets im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Teil eines Sondergebietes festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch entsprechende textliche Darstellungen weit einschränkt, muss diesbezüglich geändert und um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ erweitert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### **1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 171 tlw. und 258 tlw., Flur 18, Gemarkung Hersel der Stadt Bornheim. Der Bereich des Plangebietes der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.560 qm.

Die Topographie des Geländes ist eben.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Ro 18. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist im Bereich der Planänderung ein Bereich für Werbepylone festgesetzt, Stellplätze sind zulässig.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente).

### **1.3 Verfahren zur Änderung**

Aufgrund der umfangreichen Änderungen gegenüber dem BP Ro 18 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Art der Nutzung wird für die Änderung das Regelverfahren durchgeführt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Formelle Planungen

#### 2.1.1 Regionalplanung

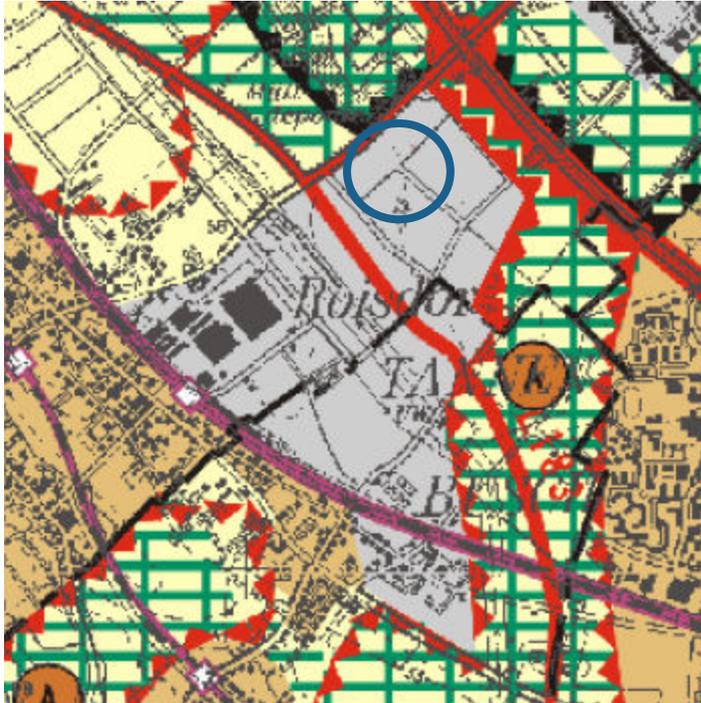


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Dennoch wurde die Darstellung eines

Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

## 2.1.2 Flächennutzungsplan

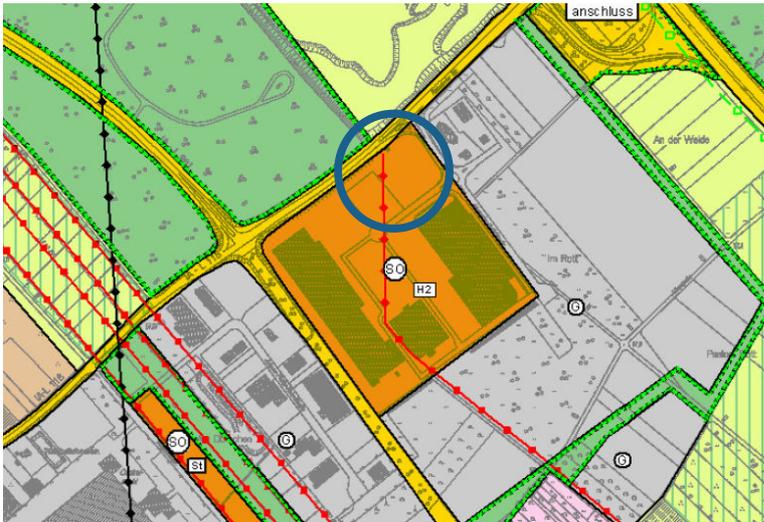


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup> VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2.1.3 Schutzgebiete

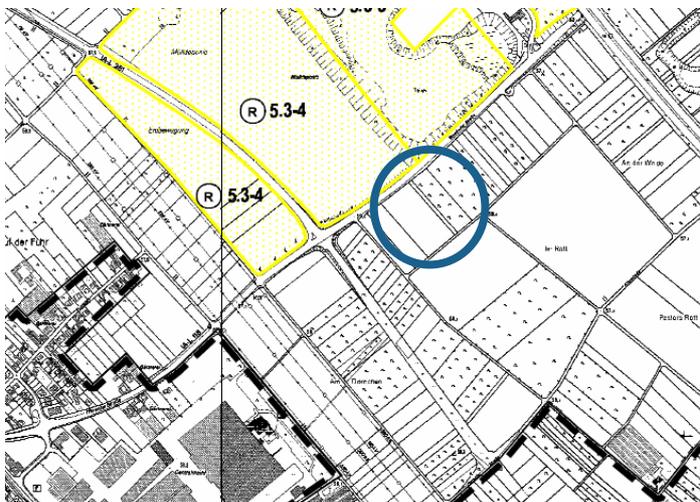


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

## 2.2 Informelle Planungen

### 2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim werden ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Hersel und Merten). Daneben werden Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung und ein Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Ergänzungsstandort.

## **2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)**

Der Regionale Arbeitskreis rak hat im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzepts in erster Linie einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentslisten und für die Beurteilung schädlicher Auswirkungen vorgegeben. Die Warengruppen der Reitsportartikel sind hierbei nicht betrachtet worden, so dass hier auf kommunaler Ebene eine Untersuchung der Zentrenrelevanz notwendig wird.

## **3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG**

### **3.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit rund 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkieranlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

### **3.2 Standorteignung**

Der geplante Reitsportmarkt hat ein hochspezialisiertes Sortiment, welches für Kunden aus einem großen Einzugsbereich attraktiv ist. Zur Errichtung des Marktes ist daher eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erforderlich.

Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> notwendig. Zudem muss es auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar.

Da es sich bei den Waren um i.d.R nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, ist eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf 2 Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Flächen für den geplanten Ausbau des angrenzenden Radweges mit einbezogen, um diese Flächen für die Realisierung des Vorhabens zu sichern.

#### **3.3.2 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Sondergebiet wird nach dem Trennprinzip entwässert. Der Anschlusspunkt an den Schmutzwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße im Kreuzungspunkt mit der Carl-Benz-Straße muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Nach den bisher

vorliegenden Daten ist ein Anschluss möglich. Das Schmutzwasser wird danach über den Sammler in der Aller Straße zur Kläranlage abgeleitet.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Absatzbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bonner Randkanal eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet. Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ohne zusätzliche Ableitung in einen Vorfluter möglich.<sup>1</sup>

Diese Art der Entwässerung soll für das neue Vorhaben modifiziert werden. Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserwerks der Stadt Bornheim soll das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ob hierdurch nur die Dachflächen und nicht befahrbaren versiegelten Flächen entwässert werden können oder auch die wenig befahrenen Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Die notwendige Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel wird vor Baubeginn im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Im Bebauungsplan Ro 18, 2. Änderung, sind Flächen für die Versickerung festgesetzt. Ferner soll das schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen (Stellplätze und Fahrbahn) in den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße eingeleitet werden.

## 4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche schädliche Auswirkungen hervorrufen können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten (SO) zulässig. Die Ausweisung eines Kerngebietes kommt aufgrund der Gebietscharakteristik nicht in Frage. Ein Sondergebiet auszuweisen, in welchem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zulässig sind, ist nicht erforderlich. Aufgrund der Atypik des Sortiments sind schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO nicht zu befürchten (s.u.). Um der Atypik des Sortiments und den Besonderheiten des Vorhabens gerecht zu werden, soll dennoch ein SO mit der Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

*„Im Sondergebiet 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb des Reitsporthandels zulässig. Die maximale Verkaufsfläche des Betriebes wird auf 1.350 m<sup>2</sup> begrenzt.“*

*Zulässig sind als Kernsortiment nur folgende Sortimente des Reitsportbedarfs:*

- *Reitbekleidung, Reitschuhe und -stiefel, Reithelme und sonstige Sicherheitsartikel für den Reiter,*
- *Sonstige Reitartikel wie Gerten, Peitschen, Sporen,*
- *Artikel für das Pferd wie Sättel, Zaumzeuge, Halfter, Zügel, Pferdedecken, Pflegemittel und sonstige vergleichbare Ausrüstungsgegenstände,*
- *Futtermittel,*
- *Stallbedarf, darunter Boxen- & Paddockausstattung, Tränken und Futtertröge,*
- *Weidezubehör, darunter Pfähle, Bänder/ Seile/ Litzen, Weidezaungeräte und -zubehör,*
- *Pferdeanhänger.*

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Bornheim, Begründung zum Bebauungsplan RO 18, Seite 9; erarbeitet durch Pässler, Sundermann & Partner Architekten Stadtplaner, Leverkusen

*Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt.“*

Die Festsetzung der Sortimente dient der Sicherung der Atypik des Vorhabens. Es sind dabei ausdrücklich keine Warengruppen, etwa nach Wirtschaftszweigen geordnet, angegeben. Vielmehr sind die zulässigen Sortimente ausdrücklich und abschließend benannt.

*„Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorführflächen zum Testen der Waren am Pferd sind zulässig. Das Ausstellen und Anbieten von Waren ist auf den Vorführflächen unzulässig.“*

Das Vorhaben soll auch einen Bereich umfassen, in welchem z.B. Sättel direkt am Tier getestet werden können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Verkaufsfläche, da das Ausstellen und Anbieten von Waren ausdrücklich unzulässig ist.

#### **4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens**

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben stellt im Hinblick auf die Zentrenrelevanz eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, da es betriebliche Besonderheiten aufweist. Das Angebotsspektrum beschränkt sich auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment<sup>2</sup> ganz überwiegend nicht zentrenrelevanter Sortimente. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße der BBE Handelsberatung vom Juli 2011 in Bezug auf die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim und in den Nachbarkommunen bestätigt.

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen zwar gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim unter die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sie sind aber als sehr spezielle Form der Hauptsortimente, nämlich auf den Reitsport bezogen, unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten. Reitsportartikel und Reitsportbekleidung sind als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung nicht relevant für die Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich zudem dadurch aus, dass Sie im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch besitzen und ohne Pkw transportiert werden können. Lediglich die Teilsortimente Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schmuck (zusammen etwa 320 m<sup>2</sup> VK) können ohne PKW transportiert werden. Die übrigen Prüfkriterien werden von Reitsportartikeln nicht erfüllt.

Auch die Teilbereiche „Reitsportbekleidung, Schuhe und Stiefel“, welche grundsätzlich zentrenrelevant sein könnten, sind den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gleichzusetzen. Von diesen Sortimenten werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, da diese speziellen Teilssegmente weder in den Zentren Bornheims noch in denen benachbarter Kommunen angeboten werden und somit atypisch sind.

Die Erhebung des Wettbewerbsgebiets zeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in Bornheim sind. Weder in Bornheim noch in den umliegenden Städten (Bonn, Meckenheim, Rheinbach, Brühl und Wesseling) sind vergleichbare Spezialgeschäfte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden. Bei den als Randsortimente zulässigen Sortimenten kann es sich um zentrenrelevante Sortimente handeln. Da die Verkaufsfläche für

<sup>2</sup> Vgl. BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

diese Artikel auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt wird und somit weit unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt, können auch hier zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, des 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalplans und des städtischen Einzelhandelskonzepts sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

##### *4.1.2.1 Regionalplan*

Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auf Flächennutzungsplanebene ist bereits die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfolgt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, weist für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus und definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszu-schließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Der hier geplante Einzelhandelsbetrieb fällt jedoch nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich zunächst um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind aber nur solche, die „sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.“ Diese Auswirkungen werden bei Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> in der Regel angenommen. Das im Plangebiet zulässige Vorhaben überschreitet zwar diesen Wert. Die Regelvermutung kann jedoch aufgrund der Atypik des Sortiments im Tragfähigkeitsgutachten der BBE widerlegt werden. Im Bebauungsplan ist dementsprechend ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

##### *4.1.2.2 LEPro*

Der § 24a LEPro definiert die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die neuere Rechtsprechung (OVG: Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08) hat die Festlegungen des § 24a LEPro als Grundsätze der Raumordnung qualifiziert, die bei der kommunalen Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Im § 24a LEPro werden Grundsätze bezüglich der Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel definiert.

§ 24a LEPro sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden müssen. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht § 24a Abs. 3 vor, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Die Nachweise der fehlenden Zentrenrelevanz und der Atypik des Vorhabens wurden in Kapitel 4.1.1 erbracht.

Voraussetzung ist, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Das erwartete Nachfragevolumen des geplanten Vorhabens „Reitsport Krämer“ innerhalb der 30-Minuten-Fahrdistanzzone liegt bei 6,1 Mio. € und in der 60-Minuten Fahrtzone bei 25,6 Mio. €.

Demgegenüber steht ein erwarteter Umsatz von 2,5 Mio € im Jahr, wovon 1,2 Mio. € in der 30-Minuten Fahrtzone und 2,3 Mio. € in der 60-Minuten Fahrtzone generiert werden. Somit liegt die Kaufkraftbindung in der 30-Minuten Fahrtzone bei 19%.<sup>3</sup>

Es wird festgestellt, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Selbst der „größte“ Konkurrent (Deckers in Bonn), der Reitsportartikel als Randsortiment auf 20 m<sup>2</sup> seiner Verkaufsfläche führt, steht in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis.<sup>4</sup>

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

#### **4.1.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept**

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler<sup>5</sup>. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche für Reitsportartikel beträgt im tangierten Zentrum gerade einmal 20 m<sup>2</sup> was einen Beleg dafür darstellt, dass Reitsportartikel hier nicht die Funktionalität der Zentren bestimmen. Es werden keine Umsatzverlagerungen über 10% gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erwartet.<sup>6</sup> Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Bedenken vorgebracht.

#### **4.1.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept**

Der Standort ordnet sich in die Funktion des Ergänzungsstandorts ein. Hier sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Der Nachweis der Atypik wurde bereits in Kapitel 4.1.1 erbracht.<sup>7</sup>

Dem Einzelhandelskonzept zufolge sind Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innenstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche**

Die Grundflächenzahl wird analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan im SO 4 auf 0,8 festgesetzt. Somit wird sich das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöhen.

#### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

*„Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.“*

<sup>3</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

<sup>4</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

<sup>5</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

<sup>6</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40

<sup>7</sup> BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

*Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä., ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn eine andere Anordnung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende, technisch notwendige Höhe zu beschränken.“*

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im SO 4 auf 12 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird sich an der zulässigen Höhe der umliegenden Bebauung orientiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig, die angrenzenden Fachmärkte haben zulässige Höhen von 13-18 m.

#### **4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)**

*„Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.“*

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise fügt sich die neue Bebauung bestmöglich in den Bestand ein.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

*„Im SO 4-Gebiet kann auf der Haupteingangseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche.*

*In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung einer Vorführfläche für die im SO 4 angebotenen Waren zulässig.“*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Sie umfasst Teile des Bereiches, der im BP Ro 18 als Fläche für Werbepylone, also andere bauliche Anlagen, festgesetzt war. Die Fläche fügt sich städtebaulich in die Baufelder der umliegenden Bebauung ein.

#### **4.5 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)**

*„Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“*

#### **4.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*„Entlang der Zufahrt zum SO 4-Gebiet dürfen auf einer Länge von 40 m - gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs - keine Parkplätze angeordnet werden.“*

Entlang der Zufahrt zum SO-Gebiet von dem Kreisverkehrsplatz aus dürfen auf einer Länge von 40 m keine Parkplätze angeordnet werden, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Entlang der Herseler Straße (L 118) und der Alexander-Bell-Straße werden weitere Verkehrsflächen festgesetzt. Diese werden für den geplanten Ausbau der Radwege benötigt.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Festsetzung des BP Ro 18 hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksflächen im SO 4-Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Die Pflanzfläche ist zu 50 % mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen und zu 50 % als offenen Wildkrautfläche dauerhaft zu begrünen. Ferner ist je volle 140 m<sup>2</sup> ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen. Somit soll eine anspruchsvolle Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sichergestellt werden.

Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Bäume können dabei zum Teil auch in den mit PG 4 bezeichneten Flächen gepflanzt werden.

Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung übernommen werden.

In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zur Anbringung von Lochmasken/ Lochabdeckungen auf Abläufen zum Schutz von wandernden Kleintieren und Amphibien (insbesondere Wechselkröten) gegeben.

Empfohlen wird auch, aus Gründen des Vogelschutzes Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen sowie Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die gestalterischen Ziele der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und der Erreichung eines harmonischen Straßenraumes zusätzlich gesichert. Im Einzelnen sind u.a. Festsetzungen zur Untergliederung von langgestreckten Straßenfassaden, Begrenzungen der Werbeflächen und Begrünungen von fensterlosen Fassaden getroffen.

##### **4.8.1 Werbeanlagen**

*„Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.*

*An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.*

*Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Über dem Eingangsbereich des Betriebes ist ein Werbeschild mit den Maßen 4 m mal 1 m auch oberhalb der Traufe zulässig, wenn die Oberkante des Schildes unter der Firsthöhe liegt.*

*Im SO-Gebiet ist ein Anbringen von Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße (L 118, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der äußersten Fahrspur, unzulässig.*

*Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 11 auf 11 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig.“*

Die Begrenzung von Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L 118) sicherstellen.

#### **4.8.2 Einfriedungen**

*„Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Die Umzäunung der Vorführfläche ist zulässig, sie darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.“*

Durch die Beschränkung der Einfriedungen soll ein einheitliches Bild mit den anderen, bereits ansässigen Betrieben sichergestellt werden.

#### **4.8.3 Hinweise**

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by
2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.
3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.
5. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW wird hingewiesen. Insbesondere ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.
6. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

## **5 UMWELTBERICHT**

### **5.1 Einleitung**

Die planbedingten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune legt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen

den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist für UVP-pflichtige Vorhaben in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den § 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der Größe des Plangebietes bzw. des Vorhabens orientieren.

Eine Vorprüfung im Einzelfall ist gefordert, wenn gemäß ein in der Anlage 1 UVPG aufgeführtes Vorhaben bzw. die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG unterliegt der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, mit einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt 1200 qm bis weniger als 5000 qm einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c Satz 2 UVPG. Das Vorhaben erreicht den Prüfwert (hier die Größe des Reitsporthandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 qm) und ist entsprechend einer Vorprüfung im Einzelfall zu unterziehen.

Wenn das Vorhaben nach Einschätzung und aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien (Standort, Schutzgüter, Nutzungs- und Qualitätskriterien) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat, ist im nächsten Schritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Einschätzung, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen erfolgt gemäß § 3c Abs. 1 UVPG. Die abschließende Gesamteinschätzung gemäß § 11 UVPG führt die Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zusammen legt dar, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden einschließlich der Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen in Natur- und Landschaft.

Die zusammenfassende Darstellung sowie die Anwendung der Inhalte aus § 6 Abs. 3 und 4 UVPG auch im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge im Sinne des §§ 1,2 Abs. 1 Satz 2 und 4 UVPG gibt zusätzlich Aufschluss zur Entscheidung, ob eine UVP erforderlich ist oder nicht.

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Die Fläche ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet und weist keine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff auf. Die Prüfung und Darstellung von Art, Ausmaß und Intensität des zu erwartenden Eingriffs sowie der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wird hier abgehandelt. Da das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt, ist hier eine UVP bzw. eine Vorprüfung nicht erforderlich. Dies ist darin begründet, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der hier geändert werden soll. Es wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 alle Planungsrelevanten Belange und somit auch die Umweltbelange abgeprüft und abgewogen, die das Vorhaben „Sondergebietsfläche (GRZ von 0,8) mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ als zulässig bestätigt haben.

Die Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgte in dem dazu erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan. Die Änderung des Bebauungsplans hat zum Inhalt, die zulässige Zweckbestimmung zusätzlich um „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind auch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan Ro 18 ist weiterhin auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Derzeit ist die Fläche des Plangebiets im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Teil eines Sondergebietes festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Im Sondergebiet sind bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente).

### **5.1.2 Beschreibung des Vorhabens**

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit rund 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkieranlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf zwei Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Flächen für den geplanten Ausbau des angrenzenden Radweges mit einbezogen, um diese Flächen für die Realisierung des Vorhabens zu sichern. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Alexander-Bell-Straße in die L 118 liegen vollständig im öffentlichen Bereich, so dass eine Freihaltung der Anfahrtsicht gewährleistet ist.

#### Ver- und Entsorgung

Das bestehende Sondergebiet wird nach dem Trennprinzip entwässert. Der Anschlusspunkt an den Schmutzwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße im Kreuzungspunkt mit der Carl-Benz-Straße muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Nach den bisher vorliegenden Daten ist ein Anschluss möglich. Sodann wird das Schmutzwasser über den Sammler in der Aller Straße zur Kläranlage abgeleitet.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Absatzbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bonner Randkanal eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den

Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet. Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ohne zusätzliche Ableitung in einen Vorfluter möglich.

Diese Art der Entwässerung soll für das neue Vorhaben modifiziert werden. Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserwerks der Stadt Bornheim soll das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ob hierdurch nur die Dachflächen und nicht befahrbaren versiegelten Flächen entwässert werden können oder auch die wenig befahrenen Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Die notwendige Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel wird vor Baubeginn im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Im Bebauungsplan Ro 18, 2. Änderung, sind Flächen für die Versickerung festgesetzt. Ferner soll das schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen (Stellplätze und Fahrbahn) in den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße eingeleitet werden.

### 5.1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

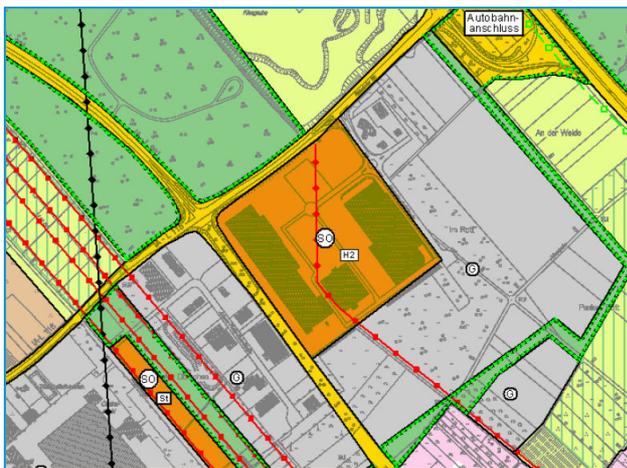


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup> VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen

müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

### 5.1.4 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Relevant im Rahmen der Bauleitplanung ist vor allem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe sowie Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag dargestellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Bewertung des Eingriffs im Hinblick auf die Schutzgüter findet in dem Umweltbericht und in der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“ Dennoch wurde die Darstellung eines Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

#### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m<sup>2</sup> VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m<sup>2</sup> VK mit zusammen 2.500 m<sup>2</sup> VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m<sup>2</sup> VK, für den Gartenmarkt 4.000 m<sup>2</sup> VK bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> VK für Randsortimente zulässig.

#### Schutzgebiete

Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes**

#### *5.2.1.1 Schutzgut Mensch*

##### a) Funktion

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

##### b) Bestandsbeschreibung

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Das weitere Umfeld ist ein Gewerbegebiet ohne unmittelbare Nähe zu Wohnbereichen. Somit sind im Sondergebiet bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung.

### c) Vorbelastung

In der Umgebung sind bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Gewerbebetriebe ansässig. Die Belastungen des Plangebietes rühren derzeit hauptsächlich von der Landstraße L118 und der Autobahn A 555 (Luftverunreinigung, Lärmbelastung) her.

### d) Empfindlichkeit

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung sowie durch die Landstraße L 118 und die Autobahn A 555 vorbelastet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen nicht. Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht erwartet, da das Vorhaben selbst keine Emissionen auslöst und der PKW/ LKW-Verkehr nur gering sein wird.

## 5.2.1.2 Tiere und Pflanzen

### a) Funktion

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

### b) Bestandsbeschreibung

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, die sich anhand der Gegebenheiten (Untergrund, Klima, Höhenlage, etc.) auf diesen Flächen als Dauergesellschaft einstellen würde. Hier, im Bereich der Köln-Bonner Niederterasse würden sich aufgrund seiner Lage mit dem Klima teils Buchen und teils Eichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

### Flora / Bestand

Im Hinblick auf Ihre ökologische Funktion ist die bestehende Vegetation von geringerer Wertigkeit. Die Fläche besteht aus einer Rasenfläche. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Auch ohne Änderung des Bebauungsplans wäre aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 eine Bebauung möglich, wodurch die vorhandenen Vegetation entfallen würde.

### Fauna / Bestand

Es ist von einem begrenzten Bestand an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten in diesem Bereich auszugehen. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als geringwertig einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der starken Verkehrsbelastung des Gebietes kann es sich hierbei überwiegend nur um störungsempfindliche Arten handeln.

Das Vorkommen der planungsrelevanten Art Wechselkröte (*Bufo viridis*) im Süden Bornheims zwischen den Ortschaften Roisdorf und Hersel ist mittlerweile mehrfach untersucht und Maßnahmenkonzepte zur Stabilisierung des günstigen Erhaltungszustandes der Art in Bornheim entwickelt worden (Dalbeck & Hachtel, 2002, Cochet Consult, 2008, Cochet Consult, 2009, Ökoplan, 2010). Vor allem die jüngeren Untersuchungen bescheinigen der Population der Wechselkröte in Bornheim einen sehr günstigen Erhaltungszustand. Mit einem Vorkommen von mindestens 1.000 adulten Tieren (Ökoplan, 2010) ist es eines der bedeutendsten Vorkommen in

NRW. Die Stadt Bornheim ist sich dieser Bedeutung bewusst und berücksichtigt sie entsprechend.

In den artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Wechselkröte erfolgt eine Aufteilung des Untersuchungsraumes in vier Quadranten, die durch die sich kreuzenden Straßen BAB 555 und die L 118 gebildet werden. Hintergrund ist die Trennwirkung der Straßen, die eine Kommunikation deutlich erschwert. Während sich die Vorkommen der Wechselkröte und die Anzahl an Reproduktionslebensräumen in den Quadranten West, Nord und Ost zahlenmäßig in einem sehr guten Zustand befinden, konnten in allen Untersuchungen im Südquadranten, in dem die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 liegt, bisher nur wenige Exemplare adulter oder semiaulter Individuen festgestellt werden. Reproduktionslebensräume (Laichgewässer) fehlen hier völlig. Dies bedeutet, dass der Südquadrant keine bedeutende Funktion für den günstigen Erhaltungszustand der Bornheimer Population hat. Er dient lediglich vereinzelt Individuen aus den anderen Quadranten bzw. aus dem Bonn/Alfterer Norden als Verbindungsraum. Im Plangebiet selbst konnte das Vorkommen der Wechselkröte und auch weitere planungsrelevanten Arten nicht festgestellt werden.

#### c) Vorbelastung

Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

#### d) Empfindlichkeit

Das geplante Vorhaben führt zu einem weitgehenden Verlust oder zu einer Umformung der vorhandenen Vegetationsflächen, die trotz der Verarmung infolge der Nutzung als Wiesenfläche in begrenztem Maße als Lebens- und Nahrungsraum dienen. Dadurch findet eine Verdrängung auf angrenzende Freiflächen statt, die damit die Lebensraumfunktionen des Plangebiets mit übernehmen müssen.

Um die Verbindungsfunktion zwischen den verschiedenen Quadranten zu erhalten, legt die Stadt Bornheim ihren Schwerpunkt an Kompensationsmaßnahmen im Südquadranten in Ost-West-Richtung in den Freiraum entlang des Gewerbegebietsrandes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Grünverbindung parallel zur Stromleitungstrasse. Funktional werden die Kompensationsmaßnahmen dabei so angelegt, dass sie als Wanderlebensraum für Amphibien geeignet sind (Reduktion des Gehölzanteils, Landschaftsrasen, Ruderalflächen). Auch die produktionsintegrierten landwirtschaftlichen Maßnahmen für das Rebhuhn (Blühstreifen, doppelter Saatreihenabstand) unterstützen diese Funktion für die Wechselkröte. An dieser funktionalen Aufteilung wird sich auch durch den Bau der Kleintiertunnel im Kreuzungsbereich L 118/ L 183n nichts Wesentliches ändern, da durch diese hauptsächlich eine Nord-Süd-Vernetzungsmöglichkeit geboten wird. Mit vermehrtem Individuenaufkommen im Gewerbegebiet ist hierdurch nicht zu rechnen, zumal die Lebensraumeignung hier fehlt.

Als potentielle "Rettungsflächen" für möglicherweise doch durchziehende Einzelindividuen wird die Art der Bepflanzung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angepasst. Die Pflanzfläche PG 4 wird von einer vollflächigen Gehölzbepflanzung auf eine lediglich 50 %ige Bepflanzung mit Gehölzen und 50 % offenen Wiesenfläche geändert. Eine teilweise Bepflanzung mit Bodendeckern entspricht auch den Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten der Stadt Bornheim (Cochet Consult, 2009). Ein Hinweis auf die Aufbringung von Lochabdeckungen auf Abläufe wird ebenfalls in die 2. Änderung aufgenommen.

Ferner ist je volle 140 m<sup>2</sup> ein Baum analog der Pflanzliste 2 bzw. 3 zu setzen. Pro angefangenen 5. Stellplatz ist je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mindestens 40% des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplätze wird im Übergangsbereich zur einheitlichen Gestaltung übernommen.

#### 5.2.1.3 Schutzgut Boden

##### a) Funktion

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Köln-Bonner-Niederterasse. Die abdachende Niederterasse ist gleichmäßig von Hochflutbildungen mit durchweg lehmigen Böden zum großen Teil Braunerden mittlerer Basensättigung bedeckt. Zum Teil sind es auch leichtere Böden, d.h. anlehmgige und lehmige Sande.

Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 (Gewerbepark Bornheim-Süd) festgesetzt.

c) Vorbelastung

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

d) Empfindlichkeit

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt. Das Plangebiet wird mit der gleichen GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksfläche im SO 4 Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die übernommenen Pflanzfestsetzungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbepark Bornheim-Süd tragen zum Schutz des Bodens bei.

#### *5.2.1.4 Schutzgut Wasser*

a) Funktion

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

b) Bestandsbeschreibung

Momentan wird das gesamte Regenwasser im Gebiet nach Reinigung durch die belebte Zone dem Untergrund zugeführt. Im Bereich der Landstraße erfolgt die Reinigung durch die Seitenbereiche der Fahrbahnen (Bankette). Aus dem Untergrund wird ein großer Teil von der Vegetation über Verdunstung wieder in die Atmosphäre eingebracht. Der verbleibende Überschuss trägt durch Versickerung zur Ergänzung des Grundwassers bei.

c) Vorbelastung

Eine Vorbelastung durch Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht vorhanden.

d) Empfindlichkeit

Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist das Regenwasser über eine separate Kanalisation einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet zu zuführen, das sich südöstlich von dem Plangebiet befindet. Im jetzigen Verfahrensgebiet soll das anfallende vorbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Hierzu ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Versickerungsbecken geplant.

*5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft*

a) Funktion

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

b) Bestandsbeschreibung

Makroklimatisch wirkt sich die Lage des Stadtgebietes innerhalb des atlantisch-maritim beeinflussten Klimabereiches Nordwestdeutschlands aus. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer mäßig warm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt an der Station Bonn Friesdorf 10,2 °C das langjährige Mittel des Jahresniederschlags an der Station Brühl 681 mm.

Als unbebaute Freifläche wirkt das Plangebiet bisher als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche zur Versorgung der angrenzenden bebauten Gebiete mit Frischluft. Die vorhandene Vegetation wirkt in gewissem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

Eine Abschätzung der Luftqualität durch das Landesumweltamt ergab für den Raum Bornheim keine Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV. Eine differenzierte Darstellung der Luftbelastung liegt nicht vor.

c) Vorbelastung

Eine gewisse Vorbelastung des Plangebiets ist aufgrund der Abgase und Stäube durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L118 und A 555 gegeben.

d) Empfindlichkeit

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Da die vorhandene Vegetation kaum verändert wird, sind keine Veränderungen der kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei der Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die Pflanzfestsetzungen werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 dem Sinn nach übernommen. Die im Rahmen der Pflanzgebote sowie auf den Maßnahmenflächen zu setzenden Gehölze bewirken durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung.

*5.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild*

a) Funktion

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und die in der Nähe vorhandene Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die momentan vorhandene Freifläche ist einerseits von minderwertiger ökologischer Bedeutung, andererseits wirkt diese als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst jedoch keine Bedeutung. In der Umgebung sind drei großflächige Einzelhandelbetriebe vorhanden und es bestehen keine Wohnbauten. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen, die negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden bzw. abmildern. Die Fläche besteht aus einer beweideten, artenarmen Wiese. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser, die der Plangebietsfläche eine gewisse landschaftliche Aufwertung verleihen. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt.

c) Vorbelastung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist in gewisser Weise durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrswege belastet.

d) Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und der in der Nähe vorhandenen Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Momentan befindet sich auf der Plangebietsfläche eine artenarme Wiese mit vereinzelt stehenden Bäumen. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt. Die Pflanzgebote werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, wodurch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild modifiziert werden.

### *5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

a) Funktion

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter dem Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale, als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie auch das Ortsbild. Dazu zählen räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

b) Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Fundstellen von Bodendenkmalen bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

c) Vorbelastung

Der Bodenaufbau ist durch die anthropogene Vornutzung bereits beeinträchtigt.

d) Empfindlichkeit

Eine Bebauung der Fläche kann zu weiteren Beeinträchtigungen der vorhandenen Bodendenkmaler führen. Zur Sicherung der Bodenfunde wird jedoch ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich informiert und auf die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

## 5.2.2 Erläuterung und Hinweise zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Um eine qualitätsvolle Bepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksflächen im SO 4-Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße dem Sinn nach beibehalten.

Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Die Pflanzfläche wird zu 50 % mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 bepflanzt und zu 50 % als offene Wiesenfläche begrünt. Ferner ist je volle 140 m<sup>2</sup> ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen. Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen. Somit soll eine anspruchsvolle Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronenraumbereiches die Parkplätze überstellen. Die Bäume können dabei zum Teil auch in den mit PG 4 bezeichneten Flächen gepflanzt werden. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung übernommen werden.

## 5.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder –abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

## 5.3 Entwicklungsprognosen

### 5.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)

Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen werden sich im Vergleich zu der vorherigen Nutzung nicht wesentlich verändern. Der geplante Grünbereich im östlichen Bereich bleibt weiterhin so bestehen. Eine höhere

Versiegelung im Vergleich zum vorher festgesetzten Vorhaben (gem. Bebauungsplan Ro 18) erfolgt nicht.

### **5.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet wie im Bebauungsplan festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ entwickeln. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die Entwicklung des Reitsporthandels würde sich auf einer anderen, u.U. weniger geeigneten Fläche ansiedeln. Der Reitsporthandel mit 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Zudem ist für das Vorhaben eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> notwendig und es muss auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

### **5.3.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung von einer Grünfläche. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist.

Bei der Erarbeitung der Planung ist dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nach Möglichkeit ganz zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu mindern und die verbleibenden Eingriffe auszugleichen.

Soweit geeignete Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotenzial, beschrieben.

#### Schutzgut Mensch und Erholungsfunktion

Minderungsmaßnahmen:

- In Bezug auf die Erholungsfunktion ist das Gebiet in seiner Wertigkeit als äußerst nachrangig was die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe betrifft einzuschätzen. Die hauptsächlich nach Funktion gestaltete Bebauung kann zu einer weiteren Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Durch gestalterische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch gemindert werden. So wird das Plangebiet mit einem Grünstreifen eingefasst, die die Stellplatzflächen von den umgebenden Nutzungen abschirmen und damit eine räumliche Zäsur schaffen. Es werden Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen, Hecken und Bäumen vorgenommen, die eine Integration der Plangebietsfläche in seine Umgebung begünstigen.

#### Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen:

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden.

Minderungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zu Anpflanzungen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.

- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

### Schutzgut Klima

#### Minderungsmaßnahmen:

- Der Bestand der vorhandenen Gehölze wird an lufthygienisch wirksamen Strukturen durch weitere Anpflanzungen gestärkt.
- Durch den geplanten Grünanteil mit Laubbäumen werden durch die Beschaffung und die Erhöhung der Verdunstungsrate nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt.
- Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen wird eine Barrierewirkung vermieden, so dass eine Durchlüftung des Baugebietes gewährleistet ist.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.
- Durch gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes soll durch Verschattungs- und Verdunstungsfunktionen der Gehölze innerhalb des Plangebietes eine Kleinklima ausgleichende Wirkung erzielt werden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- Abwechslungsreiche Anpflanzungen und Ansaaten sollen neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

### Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

#### Minderungsmaßnahmen:

- Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen tragen zur Integration der Neubebauung in das Orts- bzw. Landschaftsbild bei.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- Das Anpflanzen von Sträuchern und Laubbäumen fügt das Vorhaben in das Orts-/Landschaftsbild ein.

## **5.4 Zusätzliche Angaben**

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

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanes Ro 18) ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MWSKS - MUNLV, NRW, Mai 2001“ stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im LBP aufgeführt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Zur Bewertung der im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange wurde der bereits vorhandene Umweltbericht und Landschaftspflegerische Planungsbeitrags zum Bebauungsplan Ro 18 herangezogen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

### **5.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Vorprägung des Gebietes, die von dem umgebenden großflächigen Einzelhandel ausgeht und durch die ungünstigere Lage möglicher anderer Flächen in Bezug auf Erreichbarkeit bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen zum Plangebiet. Zudem handelt es sich um eine bereits als Sondergebiet (mit einer GRZ von 0,8) festgesetzte Fläche. Alle Planungsrelevanten Belange wurden bereits in den vorangegangenen Planverfahren abgeprüft und abgewogen, die das Vorhaben „Sondergebietsfläche mit der (GRZ von 0,8) mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ als zulässig bestätigt haben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Inhalt, die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> notwendig. Zudem muss die Fläche auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar. Die Fläche des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Insofern bestehen unter der Zielsetzung des Bebauungsplanes keine Planungsalternativen, die geringere Umweltauswirkungen nach sich ziehen würden.

### **5.4.3 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung werden durch die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

### **5.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Bebauungsplanänderung hat zum Inhalt, die überbaubaren Grundstücksfläche und die Art der Nutzung zu ändern. Im derzeitigen Bebauungsplan ist die Sondergebietsfläche mit der

Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind im Änderungsbereich Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Damit ist die zulässige Nutzung Sondergebiet weit eingeschränkt und wird daher um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ (mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m<sup>2</sup>) ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Im Hinblick auf Ihre ökologische Funktion ist die bestehende Vegetation von geringerer Wertigkeit. Die Fläche besteht aus einer beweideten, artenarmen Wiese. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser und damit einer geringeren ökologischen Wertigkeit. Die Umgebung des Plangebiets ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Zudem ist eine Vorbelastung des Plangebiets auch aufgrund der Abgase, Stäube und den Lärm durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L118 und A 555 gegeben.

Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Für entstehende Auswirkungen sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 sowie des zugehörigen Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag festgesetzt. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist. Die Auswirkungen werden sich im Vergleich zu der vorher geplanten Nutzung nicht wesentlich verändern. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan Ro 18 ist auch weiterhin für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

## **6 QUELLENNACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS**

### **KARTENVERZEICHNIS**

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

STADT BORNHEIM:

- Flächennutzungsplan

### **LITERATURVERZEICHNIS**

STADT BORNHEIM:

- Begründung zum Bebauungsplan Ro 18

BBE HANDELSBERATUNG:

- Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Köln 2011

**Polizeipräsidium  
Bonn**



Polizeipräsidium Bonn, Postfach 2838, 53018 Bonn

Stadt Bornheim  
Stadtplanung  
z.H. Frau Bongartz  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim

15.11.2011  
Seite 1

Aktenzeichen:  
61 20 01 (62)

(bei Antwort bitte angeben)

Dienststelle / Sachbearbeitung  
DirK/KI1/KK KP/O

Schürmann, KHK  
Polizeipräsidium Bonn

Zimmer: 0.139

Telefon: 0228 15 7640

Telefax: 0228/15- 1230

Detlev.Schuermann@  
E-Mail: Polizei.NRW.de

**Bebauungsplan Ro 18 - 2. Änderung im Stadtteil Hersel**

Sehr geehrte Frau Bongartz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung/Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange spreche ich die in der Anlage (Checkliste) dargestellten Empfehlungen aus. Die Checkliste soll eine Arbeitshilfe für die Beurteilung von Bebauungsplänen aus Sicht der polizeilichen Kriminalprävention sein.

Die sicherheitsrelevanten Empfehlungen der Polizei gehen regelmäßig über die vom Katalog des BauGB erfassten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes hinaus und fallen partiell in die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers. Aus diesem Grund bitte ich die Empfehlungen und den Hinweis zum Schutz von Einbrüchen an den Planungsverantwortlichen/Vorhabenträger weiter zu leiten.

**SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN**

Wohngebäude und Garagen sowie **Gewerbeobjekte** sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit Einbruch hemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Terminabsprachen: Tel.: 0228/157676 oder per E-mail unter: [KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de](mailto:KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de).

Sollte hinsichtlich der Umfeldgestaltung oder der Infrastrukturmaßnahmen einzelner ausführender Firmen Beratungsbedarf hinsichtlich der von mir ausgesprochenen Empfehlungen bestehen, leiten Sie diese Anfragen bitte direkt an mich weiter.

i. A.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Königswinterer Str. 500,  
53227 Bonn

Telefon: 0228 - 15-0

Telefax: 0228 - 15-1211

poststelle.bonn@polizei.nrw.de  
[www.polizei.nrw.de/bonn](http://www.polizei.nrw.de/bonn)

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn Linien: 62, 66, 68

Bus Linien: 606, 607, 635,

636, 541 bis Haltestelle

Ramersdorf

Bankverbindung:

Landeskasse Köln

Konto: 96 560

BLZ: 300 500 00 WestLB AG

IBAN: DE34 3005 0000 0000

0965 60

BIC: WELADED

132/221

## Checkliste zur Gestaltung von Büro-/Verwaltungsgebäuden<sup>1</sup>

### 1. Eingangsbereich

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Gut beleuchtete Lichtschalter, ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes sind einzuplanen.
- Die Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden sollten übersichtlich gestaltet, die Installierung einer Schließanlage eingeplant werden.
- Installierung einer Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.
- Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.
- Flure sollten kurz, ausreichend breit und überschaubar sein ... .
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben und hell gestrichen sein.

### 2. Keller

- Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind, einplanen.

### 3. Gemeinschaftsräume

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.
- Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.

### 4. Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper verwenden und den Innenraum mit mustergewalzten Edelstahlblechen auskleiden.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges berücksichtigen.
- Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen einbauen.

**5. Balkone, Terrassen und Fassaden**

- Das Blattwerk von Bäumen sollte in der Nähe eines Hauses die Höhe von 2 Meter nicht übersteigen.
- Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.
- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern.

**6. Einbruchschutz**

**Damit Einbruch hemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert werden.**

Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden.

 **SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

**Die Beratung ist kostenlos.** Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
Tel.: 0228/157676 oder per E-mail unter: [KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de](mailto:KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de)

<sup>1</sup> Die Erstellung dieser Checkliste erfolgte anhand nachfolgend aufgeführter Materialien:

- Städtebau und Kriminalprävention – Herausgeber: Programm polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ProPK) 2003
- Städtebau und Kriminalprävention Rheinland-Pfalz – Herausgeber: LKA Rheinland-Pfalz 2002
- Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen für Neubaugebiete im ländlichen Raum – Herausgeber/in: Stadt Detmold, Gleichstellungsbeauftragte; Der Landrat als Kreispolizeibehörde
- Dokumentation der Fachtagung am 10.03.2005 – Herausgeber: Landespräventionsrat NRW

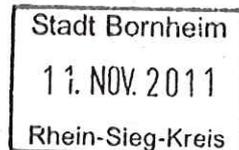


# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Bornheim  
Stadtplanung  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



*Handwritten signature/initials in blue ink.*

## Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/07(339/340/11  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 08.11.2011

Bebauungsplan Ro 18, 2. Änderung in der Ortschaft Hersel und 1. Flächennutzungsplanänderung, Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 11.10.2011; Az: 61 26 01-Ro18/2. und 61 20 01-1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich L 118/ Alexander-Bell-Str. nicht zu beeinträchtigen und aus Gründen der einheitlichen Bauflucht ist die Fläche entlang der L 118 im Abstand von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Im Bereich der Anbindungen an die L 118 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
  
Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

135/221

Stadt Bornheim  
7.1-Stadtplanung  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



Jürgen Hoscheid  
Projektmanagement Netz  
Telefon: (02251) 708-222  
E-Mail: hoscheid@regionalgas.de  
Zeichen: T-P Ho/Li  
Datum: 9. November 2011

## **Bebauungsplan Ro 18 in der Ortschaft Hersel / 2. Änderung**

Bezug: **Ihr Schreiben vom 11.10.2011**

Zeichen **61 26 01 - Ro 18/2 und 61 20 01 - 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr o.a. Schreiben erhalten Sie nachfolgend die gewünschten Stellungnahmen der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, des Wasser- und des Abwasserwerkes der Stadt Bornheim:

### **Abwasserwerk der Stadt Bornheim:**

#### **1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung**

Grundsätzlich ist das Bebauungsplangebiet Ro 18 in Roisdorf in der aktuellen Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Hersel berücksichtigt und ist im Trennverfahren zu entwässern.

Da aber gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ro 18 in dem Bereich der Bebauungsplanänderung bzw. Flächennutzungsplanänderung Flächen für Werbepylone vorgesehen waren, ist derzeit eine vollständige Trennkanalisation nicht vorhanden.

#### **2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“**

Nach der Generalentwässerungsplanung ist die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers über eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Alexander-Bell-Straße mit Weiterleitung zur Kläranlage Hersel vorgesehen. Ein Schmutzwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße, zwischen der Carl-Benz-Straße und der L 118 (Roisdorfer Straße), ist derzeit nicht vorhanden. Vor der geplanten Erschließung des Bereichs der Bebauungsplanänderung ist die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu prüfen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die Abstimmungen frühzeitig mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim durchzuführen.

3. **Entwässerung „gewerbliches Abwasser“**

Gewerbliches Abwasser fällt voraussichtlich nicht an.

4. **Niederschlagswasserbeseitigung (NW)**

a. Zentrale öffentliche Versickerung

Aufgrund der Möglichkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über den Bonner Randkanal in den Rhein ist eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage nicht vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem)

Schwach belastetes Niederschlagswasser:

Das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (– Kategorisierung in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis) ist an den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße in das Trennsystem mit Vorflut zum Bonner Randkanal und dem Rhein einzuleiten. Vor der Einleitung in den Bonner Randkanal wird das anfallende Niederschlagswasser in dem öffentlichen Regenklärbecken mechanisch gereinigt und anschließend in dem öffentlichen Regenrückhaltebecken je nach Zuflussmenge zurückgehalten.

Der gemäß GEP Hersel angegebene Befestigungsgrad liegt bei 50 %. Bei Überschreitung des Befestigungsgrades ist eine private Rückhaltung vorzusehen.

c. Dezentrale private Versickerung innerhalb des Plangebietes

*Unbelastetes Niederschlagswasser nach § 2 Punkt 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld:*

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und begehbare Hofflächen etc.) ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

Der Grundstückseigentümer wird von der Überlassungspflicht für das unbelastete Niederschlagswasser freigestellt und ist danach für den Betrieb und die Unterhaltung der Versickerungsanlage selbst verantwortlich.

d. Niederschlagswasserbeseitigung mit Anschluss ans Mischsystem

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über ein Mischsystem ist nicht möglich.

5. **Überflutungsbetrachtung**

Zur Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen innerhalb des Gebietes sind weiterführende Planungen erforderlich. Der Entwässerungskomfort der einzelnen Grundstücke hängt insbesondere von der vorhandenen Topographie und von der Art und Weise der Bebauung ab. Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) sind besonders gefährdet.

**Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG:**

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel bestehen grundsätzlich keine Bedenken, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet ist. Das Bauvorhaben kann von der Alexander-Bell-Straße aus mit Erdgas versorgt werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben sind. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

**Wasserwerk der Stadt Bornheim:**

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel bestehen grundsätzlich keine Bedenken, solange der Bestand der Leitungsanlagen des Wasserwerkes der Stadt Bornheim gewährleistet ist. Das Bauvorhaben kann von der Alexander-Bell-Straße aus mit Trinkwasser versorgt werden.

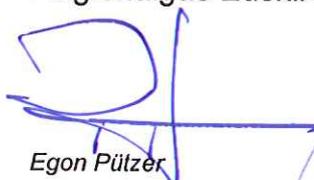
Wir möchten darauf hinweisen, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben sind. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs werden, nach den Festsetzungen des B-Planes und nach DVGW-Arbeitsblatt W405, 192 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Hoscheid.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen

  
Egon Pützer

  
Jürgen Hoscheid



Stadt Wesseling - Der Bürgermeister - 50387 Wesseling

Stadt Bornheim  
Stadtentwicklung  
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



Ansiedlung Reitsport Krämer im Gewerbepark Bornheim Süd  
1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel  
2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel  
*Benachrichtigung nach § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Wesseling im Zuge der geplanten Ansiedlung des Reitsportfachmarktes Reitsport Krämer im Gewerbepark Bornheim-Süd.

Wie bereits in der Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 01.09.2011 dargelegt, sind Belange der Stadt Wesseling durch das Vorhaben und die damit verbundene Bauleitplanung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ursula Schneider  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Datum  
04. November 2011  
Bereich  
61 Stadtplanung

Auskunft erteilt  
Judith Hawig  
Durchwahl  
02236 701 - 338  
Mobil

Telefax  
02236 701 6 - 338  
Zimmer  
314  
Mein Zeichen  
61 Ha  
E-Mail  
jhawig@wesseling.de

Alfons-Müller-Platz  
50389 Wesseling  
Telefon 02236 701-0  
Telefax 02236 701-339  
info@wesseling.de  
www.wesseling.de

Allgemeine Sprechstunden  
montags, mittwochs und donnerstags  
07:30 Uhr - 16:00 Uhr  
dienstags  
07.30 - 18:00 Uhr  
Info und Bürgeramt zusätzlich  
bis 19:00 Uhr  
freitags  
07.30 - 12:30 Uhr

Konten der Stadtkasse Wesseling  
Kreissparkasse Köln  
Konto 132000017 BLZ 370 502 99  
IBAN DE18370502990132000017  
BIC COKSDE33

Postbank  
Konto 0106757503 BLZ 370 100 50  
IBAN DE13370100500106757503  
BIC PBNKDEFF

Deutsche Bank  
Konto 382554400 BLZ 370 700 60  
IBAN DE76370700600382554400  
BIC DEUTDE33XXX

Commerzbank  
Konto 260000500 BLZ 370 400 44  
IBAN DE49370400440260000500  
BIC COBADEFFXXX

VR-Bank Rhein-Erft eG  
Konto 4000004010 BLZ 371 612 89  
IBAN DE83371612894000004010  
BIC GENODED1BRH

Brühler Bank eG  
Konto 704157010 BLZ 370 699 91  
IBAN DE60370699910704157010  
BIC GENODED1BRL



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



*Cr 25/10*

Datum 20.10.2011  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-  
bei Antwort bitte angeben

Frau Weber  
Zimmer 113  
Telefon:  
0211 475-9712  
Telefax:  
0211 475-9040  
janina.weber@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Bornheim, Flächennutzungsplan vom 15.06.11, 1. Änderung

Ihr Schreiben vom 11.10.2011, Az.: 61 20 01 - 1.Änderung

Im o.g. Schreiben haben Sie mich um Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittel im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung eines Flächennutzungsplanes gebeten.

Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein (§16 BauO NRW). Dieses ist insbesondere von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Kampfgebieten des Zweiten Weltkriegs liegen und bei denen **nicht unerhebliche** Erdeingriffe vorgenommen werden. Da in ihrem Fall nicht unmittelbar von nicht unerheblichen Erdeingriffen auszugehen ist, ist der KBD nicht zu beteiligen.

Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen auf dem beantragten Grundstück kommen, ist erneut die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

Ihr Schreiben schicke ich zu meiner Entlastung zurück.

Im Auftrag

*Weber*  
(Weber)

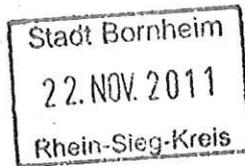
Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Unterrath S Bf  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE4130050000004100012  
BIC:  
WELADED

140/221

An die  
Stadtverwaltung Bornheim  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland LV NW e.V.**  
Ansprechpartner des BUND  
NRW für dieses Schreiben:  
Achim Baumgartner  
Steinkreuzstraße 14  
53757 Sankt Augustin  
Tel.: 02241- 2007566

**Bebauungsplan Ro 18 2. Änderung  
1. Änderung FNP**

Unser Zeichen: BOR-11-BLP-31 (8)

19.11.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den beiden Planverfahren weisen wir auf die planungsrelevante Art Wechselkröte hin. Durch die Positionierung der Amphibientunnel unter der L 118 und der L 183n sowie der geplanten Straßenunterführung der L 183n (BW 1 im Planfeststellungsbeschluss zur L 183n) ist mit einem deutlich gehäuften Auftreten der Art im Gebiet der beiden Bauleitpläne (Änderungsbereich) zu rechnen. Es sind entsprechende bauzeitliche Regelungen, Hinweise und Flächenangebote zum Verbund mit den umgebenden Flächen und Vorgaben für die Detailplanung (Rinnen, Bordsteine, Schächte, Gullis) erforderlich. Eine Grünplanung, die von den Tieren mit genutzt werden kann, wäre förderlich. Es sollte also auf Bäume und Gehölze soweit als möglich verzichtet werden und Fassadenbegrünung als Durchgrünungsmittel ersatzweise bevorzugt werden. Auf offene, grabfähige Böden in den Abstandsgrünflächen sollte geachtet werden. Eine Durchgrünung mit typischen Arten der Ruderalvegetation (Königskerze, Natternkopf usw.) ist problemlos möglich und offenbar so kleidsam, dass sie von der Stadt Bonn auch in der Innenstadt z. B. am Bertha von Suttner Platz eingesetzt wird.

Wir regen an, entlang der Straßen durchgehend Leiteinrichtungen vorzusehen und dort parallel gezielt Biotopstreifen für die Wechselkröte anzulegen, um sie zur Wanderung entlang der Straßen hin zu den Durchlässen zu motivieren. Das anfallende Dachregengwasser sollte in offenen Mulden, die amphibienfreundlich gestaltet werden, versickert werden, ein zumindest punktueller Dauerstau wäre vorzusehen und ist auch zulässig!

141/221

Das Artenschutzkonzept des Kreises zur Wechselkröte und zur Uferschwalbe sollte ergänzend ausgewertet werden.

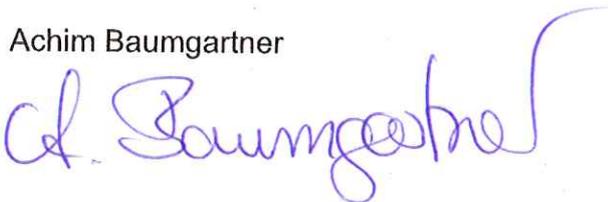
Zur Positionierung des Rückhaltebeckens im Bebauungsplan, 2. Änderung, regen wir an, es als langgestreckte, straßenparallele Mulde an die Herseler Straße zu verlegen, da dann die Wechselkröten weniger stark in das Baugebiet hineingezogen werden. Von Gehölzflächen oder Baumpflanzungen raten wir ausdrücklich ab - Bäume auf Parkplatzflächen sind davon aber ausgenommen.

Aus gestalterischen Gründen sollte die Baugrenze weiter von der Herseler Straße abrücken und auf keinen Fall näher an die Straße heranrücken als bei den benachbarten Hochbauten. Die bestehenden Hochbauten stehen wenigstens 20m von der Straße abgerückt! Gerade im Kreuzungsbereich die Sicht durch ein dichtes Heranrücken der Baugrenze bis ca. 6m an die Straße vorzuschlagen, ist nicht zielführend.

Die FNP und B-Planänderung sollte genutzt werden, um auf den bestehenden und geplanten Gebäuden eine Solarnutzung oder Dachbegrünung zwingend festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen:

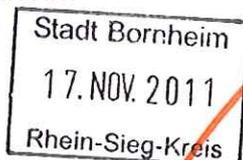
Achim Baumgartner



142/221

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Bornheim  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



**Amt 61 - Planung**

**Abtl. 61.2 – Regional-/Bauleitplanung**

Christian Koch

**Zimmer:** A 12.05

**Telefon:** 02241/13-2566

**Telefax:** 02241/13-2430

**E-Mail:** christian.koch@rhein-sieg-kreis.de

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**

11.10.2011 61 26 01 - Ro 18/2.  
61 20 01 – 1. Änderung

**Mein Zeichen**

61.2 – Ko.

**Datum**

15.11.2011

**1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim  
Bebauungsplan Nr. Ro 18 in der Ortschaft Hersel, 2. Änderung  
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Zu o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen.

**Trinkwasserschutz**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig.

**Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis**, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Im Auftrag



Behindertenparkplätze  
befinden sich vor dem  
Haupteingang (Zufahrt  
Mühlenstraße) und im  
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse  
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)  
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15  
SWIFT-BIC: COKSDE33  
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

143/221

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Rat	29.03.2012

**öffentlich**

Vorlage Nr.	006/2012-7
Stand	13.01.2012

**Betreff Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss****Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes He 05 die vorliegenden Stellungnahmen,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes He 05 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 23.10.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes He 05 beschlossen.

Mit Schreiben vom 14.06.2006 hatte ein Vorhabenträger bei der Stadt Bornheim einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Ein Verpflichtungsvertrag, in dem der Vorhabenträger sich bereit erklärt alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten sowie die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten zu übernehmen, liegt seit dem 20.06.2008 vor.

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hersel zwischen Gartenstraße und Elbestraße und umfasst die Flurstücke Gemarkung Hersel, Flur 13, Nr. 588 und 591 sowie jeweils teilweise 8/2 und 329. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll für einen ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen unbeplanten Teil am südwestlichen Ortsrand von Hersel Baurecht geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Errichtung von insgesamt 5 Einfamilienheimen in 2 Doppelhäusern und einem freistehenden Gebäude. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Stich von der Gartenstraße aus.

In gleicher Sitzung wie dem Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2008 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 20.11.2008 bis einschließlich 17.12.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Auf eine Einwohnerversammlung wurde lt. Beschluss verzichtet.

Im Juli 2009 wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, aus deren Ergebnis sich die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand zur L300 hin ableitet und in der Aussagen zur Höhe und Qualität der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wurde im Laufe des Verfahrens geklärt, dass für den Ausbau des Radweges entlang der Elbestraße keine zusätzlichen Flächen mehr benötigt werden.

Durch ein hydrogeologisches Gutachten vom 16.09.2010 wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen und entsprechende Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser getroffen.

Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 7 Stellungnahmen ausschließlich von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgern ging keine Stellungnahme ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und eine Abwägung der Stadt Bornheim hierzu erarbeitet, die ebenfalls als Anlage beigefügt wurde.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes He 05 soll nun öffentlich ausgelegt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

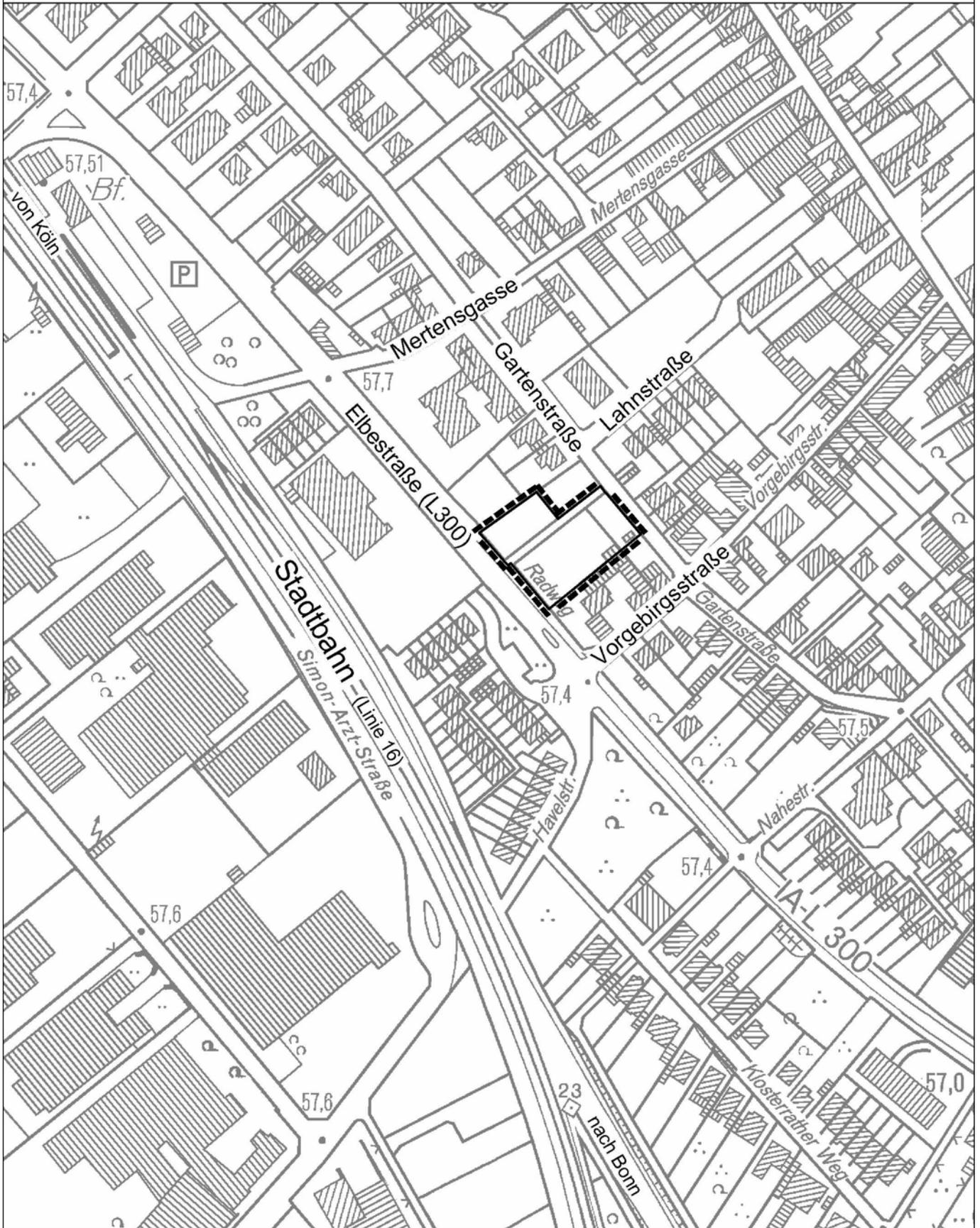
1.500,- € für die Bekanntmachung, Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Erstellung der nächsten Vorlage.

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

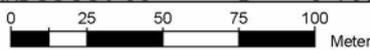
- 1 Übersichtskarte
- 2 Abwägung der Stadt Bornheim
- 3 Rechtsplanentwurf
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Stellungnahmen der TÖB

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan He 05

In der Ortschaft Hersel



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Grenze des Geltungsbereiches

## **Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

#### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.11.2008 bis 17.12.2008 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

##### **1. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH vom 25.11.2008**

###### Zusammenfassung Inhalt:

Die RSAG erhebt grundsätzlich keine Bedenken. Sie weist darauf hin, dass die Erschließungsstraßen so anzulegen sind, dass sie mit Dreiachser-Großraumwagen befahrbar sind. Eine Wendemöglichkeit muss bestehen. Anderenfalls könne eine Abfallentsorgung an dem Vorhabengrundstücken nicht erfolgen, es müssten somit bei der Planung ein Stellplatz für Abfallbehälter im jeweiligen Einmündungsbereich vorgesehen werden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass gemäß aktueller Unfallverhütungsvorschrift (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so anzulegen seien, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

###### Stellungnahme:

Die private Zufahrtsstraße für insgesamt fünf Baugrundstücke rechtfertigt nicht die Errichtung einer Wendeanlage, die mit Dreiachser-Großraumwagen befahrbar sind. Auch der regelmäßige Aufwand bei der Ein- und Ausfahrt in eine derart kleine Stichstraße wäre für den Entsorgungspflichtigen unverhältnismäßig. In der Planzeichnung ist daher eine Gemeinschaftsfläche als Aufstellplatz für die Müllgefäße am Abfuhrtag unmittelbar an der Einmündung des Privatweges in die Gartenstraße festgesetzt.

###### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **2. Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.11.2008**

###### Zusammenfassung Inhalt:

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. gegeben. Der grundsätzliche Hinweis zur Verhaltensweise bei Verdacht auf Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. bei bevorstehenden Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung soll unabhängig davon übernommen werden.

###### Stellungnahme:

Der grundsätzliche Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

###### Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

### **3. Landschaftsverband Rheinland vom 15.01.2009**

#### Zusammenfassung Inhalt:

Eine abschließende Aussage aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist derzeit nicht möglich. Es wurde darum gebeten, auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen (Verhalten bei Auftreten archäologischer Funde).

#### Stellungnahme:

Ein entsprechender Hinweis auf das Verhalten bei Auffinden archäologischer Funde wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

#### Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

### **4. Regionalgas Euskirchen vom 19.11.2008 und 25.11.2008**

#### Zusammenfassung Inhalt vom 19.11.2008:

Das Plangebiet kann aus den in der Gartenstraße vorhandenen Leitungen mit Erdgas und Wasser versorgt werden.

Der Bestand der Leitungsanlagen der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG muss gewährleistet bleiben. Für die Koordinierung der Versorgungsträger wird eine Mindestbreite von 1,50 m für Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsleitung als Richtmaß empfohlen. Weiter verweist die Regionalgas auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

#### Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt. Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungstrassen sind nicht vorgesehen.

#### Beschluss:

Kenntnisnahme

#### Zusammenfassung Inhalt vom 25.11.2008:

Das Plangebiet ist in der aktuellen Netzgenehmigung für das vorhandene Mischwassernetz berücksichtigt.

Das häusliche Schmutzwasser kann über den Kanal in der Gartenstraße zur Kläranlage Hersel geleitet werden. Ein örtliches Gewässer ist nicht vorhanden. Sofern keine Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen wird, ist die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes auf die Mischwasserkanäle in der Garten- und der Elbestraße aufzuteilen.

#### Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt. Für die Baugrundstücke ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen, worauf im Textteil der Planung hingewiesen wird. Hierfür ist mit der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Für die private Verkehrsfläche ist eine Versickerung über die belebte Bodenschicht nicht möglich, weshalb diese über den Mischwasserkanal in der Gartenstraße entwässert wird.

#### Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

## 5. Rhein-Sieg-Kreis vom 02.12.2008

### Zusammenfassung Inhalt:

#### **Trinkwasserschutz**

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Schutzzone III B des WBV Wesseling- Hersel liegt und die Bestimmungen der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld zu beachten sind. Hierzu gehört auch, dass der Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Wegen durch das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kreises zu genehmigen ist. Das Amt fordert, befestigte Flächen wasserundurchlässig zu befestigen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Stellungnahme enthält den Hinweis auf die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz zur Niederschlagswasserbeseitigung. Der Nachweis der Entwässerung ist spätestens zum Satzungsbeschluss vorzulegen. Für die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers von den privaten Baugrundstücken ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.

#### **Abfallwirtschaft**

Der Kreis weist auf den Ausschluss von Recyclingbaustoffen im Erdbau sowie auf den ordnungsgemäßen Umgang mit verunreinigtem und unbelastetem Bodenaushub hin.

#### **Einsatz erneuerbarer Energien**

Der Kreis regt an, die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

### Stellungnahme:

#### **Trinkwasserschutz**

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Urfeld ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. Auf die Genehmigungspflicht wird zusätzlich hingewiesen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurden durch das Geotechnische Büro Dr. Leischner mit Datum vom 16. September 2010 untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Plangebiet möglich ist. Damit ist der Nachweis der Entwässerung für die Planungsebene des verbindlichen Bauleitplans erbracht. Für die Baugrundstücke ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen, worauf im Textteil der Planung hingewiesen wird. Hierfür ist mit der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird mangels ausreichender Möglichkeiten zur Versickerung über die belebte Bodenschicht und zum Schutz des Grundwassers im Betriebs- und im Störfall über die Mischwasserkanalisation in der Gartenstraße zur Kläranlage geleitet.

#### **Abfallwirtschaft**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung berücksichtigt. Auf die Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

#### **Einsatz erneuerbarer Energien**

Auf die Anregung des Rhein-Sieg-Kreis hin wurden die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen und den Einsatz von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes mit lediglich fünf Wohneinheiten ist die planungsrechtliche Vorgabe gemeinsamer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht sinnvoll bzw. angemessen.

Da die Baustruktur bereits durch die umgebenden Gebäude und den Grundstückszuschnitt weitgehend vorgegeben ist, lässt sich die Ausrichtung der Gebäude nicht optimaler einrichten.

Für die Energieeffizienz der Einzelbauvorhaben gelten die Rahmenbedingungen, die sich aus der EnEV 2009 bzw. deren für 2012 geplanten Verschärfung einerseits und der Förderkulisse insbesondere durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) andererseits ergeben. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen stehen verschiedene Systeme im Wettbewerb. Da dieser Wettbewerb wesentlicher Antrieb für die Weiterentwicklung der vergleichsweise jungen Produkte ist, soll auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zu Gunsten einer bestimmten Energienutzung eingegriffen werden.

Im Ergebnis erbringt die angeregte Prüfung keine zusätzlichen Anforderungen an die Bebauung im Plangebiet.

Beschluss:

Kenntnisnahme

**6. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 28.11.2008**

Zusammenfassung Inhalt:

Die Elbestraße wurde von der B9 zur L300 umgestuft. Dies ist in Plan und Begründung nachzuvollziehen. Für die klassifizierte Straße ist das Straßen- und Wegegesetz NRW zu beachten. Hiernach dürfen bauliche Anlagen erst in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn errichtet werden. Weiter weist der Straßenbaulastträger auf Beschränkungen für Werbeanlagen und die Beleuchtung der Grundstücke hin.

Stellungnahme:

Die Planung wird so geändert, dass keine Wohngebäude innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden können. Die Einrichtung der Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen, Einfriedungen und Lärmschutzwände - an der Grenze zur Landesstraße wurde grundsätzlich mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. In einer nachfolgenden telefonischen Auskunft forderte der Landesbetrieb allerdings einen Abstand der Nebenanlagen von 7 m zur Fahrbahnkante.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Forderung nicht entsprochen werden. Da für die neu geplante Bebauung eine Lärmschutzanlage zum Schutz der Garten- und Freisitzbereiche vor dem Verkehrslärm der L300 unabdingbar ist, würden durch die Lärmschutzwand bzw. die Rückwände der Garagen ein breiter Grundstücksstreifen zur L300 hin abgeteilt. Dieser Streifen eignet sich nicht zu einer Zwischennutzung. Gleichzeitig erscheint es aus der gegebenen Bebauung und Topografie nicht praktikabel, die L 300 im Bereich der Ortsumfahrung Hersel überhaupt so zu verbreitern, dass die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke tatsächlich mehr als nur geringfügig in Anspruch genommen würden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Nachteile einer durch den Lärmschutz abgetrennten Brachfläche entlang der L300 ist es ausreichend, wenn im Bereich des jetzt mit 2,00 m neu ausgebauten Gehradweges zukünftig insgesamt ca. 5,30 m für einen Ausbau zur Verfügung stehen.

Die Beschränkungen für Werbe- und Beleuchtungsanlagen gelten entlang der Landesstraße unmittelbar.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird durch Freihaltung eines Streifens 5,30 m parallel zur Fahrbahnkante teilweise stattgegeben.

**7. Telekom Netzproduktion GmbH vom 27.11.2008**

Zusammenfassung Inhalt:

Im Plangebiet selber sind noch keine Leitungen der Telekom vorhanden. Der Ausbau des Netzes soll mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

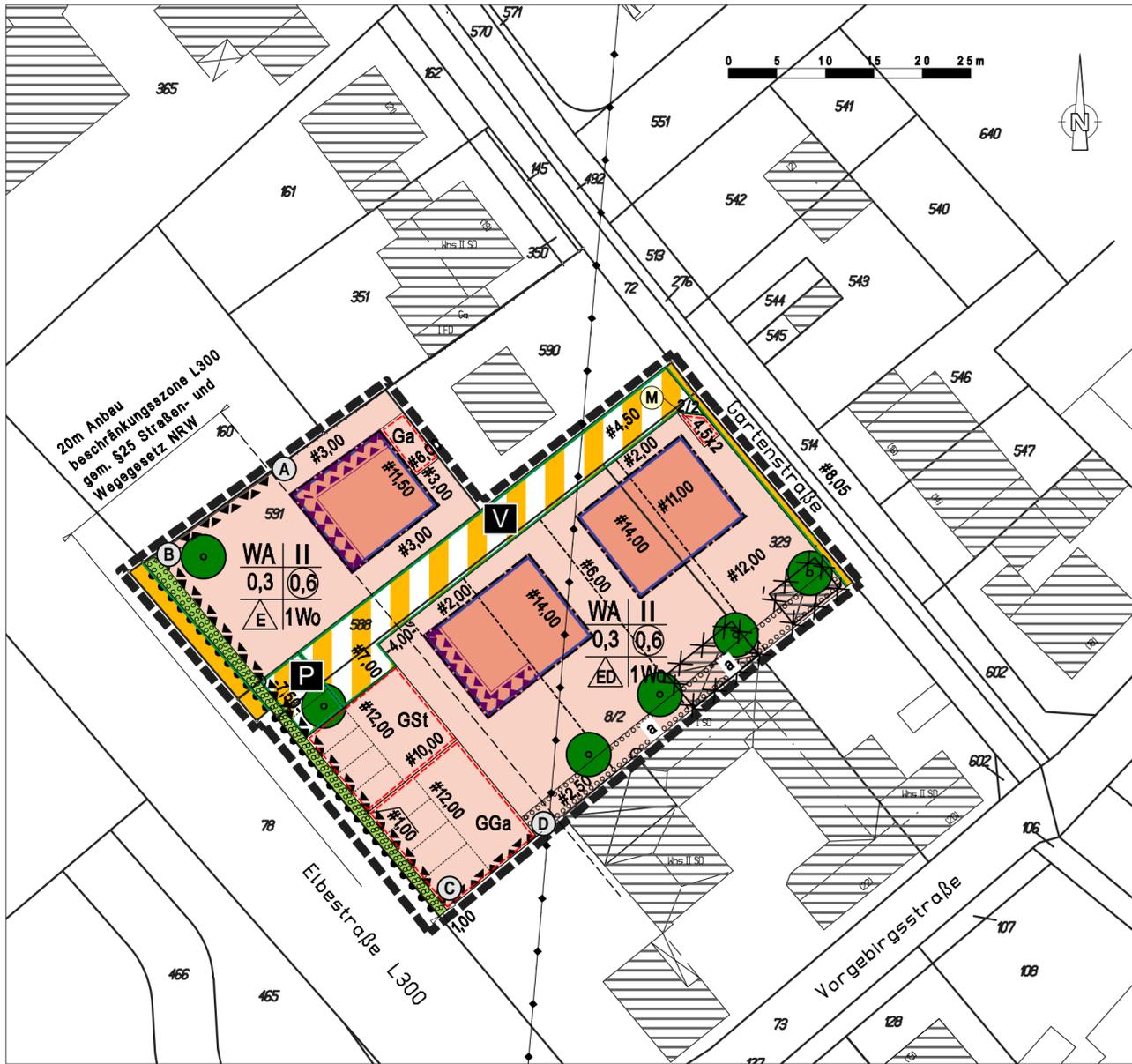
Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung

berücksichtigt. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Leitungen in der Gartenstraße.

Beschluss:

Kenntnisnahme



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

jeweils in der geltenden Fassung

**INHALT BauGB**

- § 9 (1) Nr. 1, 2, 6, 11, 13, 22, 24, 25 sowie
- § 9 (2), (6) und (7)

**LEGENDE**

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Überbaubare Flächen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen

**Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

V Zweckbestimmung  
- verkehrsberuhigter Bereich -

P Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

**Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 22 BauGB

Fläche für Gemeinschaftsanlage

GGa Gemeinschaftsanlage Garagen

GSt Gemeinschaftsanlage Stellplätze

Ga Garage

M Fläche für Müllgefäße am Tag der Entleerung

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand siehe textl. Festsetzung I/7.1

Lärmpegelbereich III siehe textl. Festsetzung I/7.3

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Bäume anpflanzen

**Kennzeichnungen und sonstige Planzeichen**  
§ 9 (6) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Richtfunktrasse

a Festlegung auf vorhandener Gebäudekante

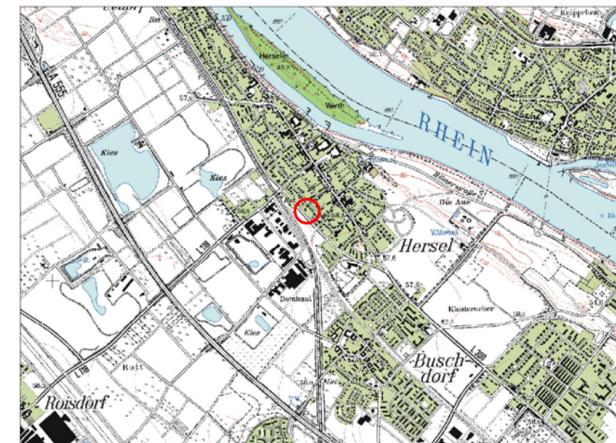
Abbruch bestehender Gebäude



**BEBAUUNGSPLAN He 05**  
**in der Ortschaft Hersel**

Gemarkung: Hersel

M.: 1:500



Übersichtsplan ohne Maßstab

Für die Richtigkeit der Darstellungen gemäß § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Planunterlage 07.04.2008) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

Bornheim, den

(Öbvi)

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 23.10.2008 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ... .. ortsüblich bekannt gemacht

Bornheim, den

In Vertretung .....  
(Erster Beigeordneter)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ... .. 2012 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Bornheim, den

(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ... .. 2012 bis ... .. 2012 öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde am ... .. 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den

In Vertretung .....  
(Erster Beigeordneter)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ... .. als Satzung beschlossen worden.

Bornheim, den

(Bürgermeister)

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ... .. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den

(Bürgermeister)

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung.

152/221

# Stadt Bornheim

## Bebauungsplan He 05

### in der Ortschaft Hersel

#### **Textliche Festsetzungen**

#### **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (2) BauNVO im WA zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

##### **1.2 Die gemäß § 4 (2) BauNVO im WA zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig.**

##### **1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### **2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.**

##### **2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und ebenerdige Terrassen bis maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

##### **2.3 Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude (Schuppen, Gartenhaus) zulässig. Seine Baumasse darf 30m<sup>3</sup> nicht überschreiten.**

##### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50m sowie durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00m überschritten werden.

##### **4. Höhenlage baulicher Anlagen, Sockelhöhe**

§ 9 (3) in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### **4.1 Die Oberkante der privaten Verkehrsflächen darf eine Höhe von 57,50 m ü.NHN nicht überschreiten.**

4.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit max. 0,50 m über der Höhe der privaten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der jeweiligen Grundstücksgrenze, festgesetzt.

## 5. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB

Garagen, Carports oder Stellplätze sind ausschließlich in der im Plan festgesetzten Gemeinschafts- bzw. Garagenfläche (GGa/GSt bzw. Ga) zulässig.

## 6. Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist mit 1 festgesetzt.

## 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

### 7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme

Entlang der L 300 ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine mindestens 2.20 m hohe Lärmschutzwand über Höhe der Landesstraße herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lärmschutzwand kann auch durch Garagenwände hergestellt werden.

7.2 In Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die unter 7.1 beschriebene Lärmschutzmaßnahme vom Punkt A aus durchgehend über die Eckpunkte B und C bis zum Punkt D errichtet ist.

### 7.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

7.3.1 In Abhängigkeit vom einwirkenden Verkehrslärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

**Tabelle:** Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Wohnräume in dB	$R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Bürräume und ähnliches in dB*
III	61 – 65	35	30

\* soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8-10, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

7.3.2 Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

- 7.3.3 Schlafräume hinter Außenwänden, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, müssen über eine entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftfrate von mind. 20 m<sup>3</sup>/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB(A) nicht überschreiten.

## 8. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 8.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Südosten ist eine zweireihige Hecke aus Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand ist mit 1,20 m bis 1,50 m zu wählen. Die Mindestqualität ist mit 2xv, o.B. 100 - 125 cm festgesetzt. Ziergehölze sind bis zu 30 % der verwendeten Gehölzzahl zulässig.

### Pflanzenliste:

Gehölze zu Heckenpflanzung, Ziergehölze sind durch \* gekennzeichnet:

Buddleja davidii/ Sommerflieder *	Rosa pimpinellifolia/ Dünen-Ros
Cornus alba/ Weißer Hartriegel	Rosa rubiginosa/ Wein-Rose
Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel	Ribes alpinum Schmidt` / Alpenbeere
Deutzia scabra/ Deutzie *	Spiraea arguta/ Schnee-Spiere*
Euonymus europaeus/ Pfaffenhütchen	Salix rosmarinifolia/ Rosmarin-Weide
Forsythia intermedia/ Forsythie *	Taxus baccata/ Eibe
Hedera helix 'Arborescens'/ Strauch-Efeu	Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball
Ilex aquifolium/ Stechpalme	Viburnum opulus/ Gem. Schneeball
Kerria japonica/ Ranunkelstrauch *	Weigela in Sorten/ Weigelie *
Ligustrum vulgare/ Liguster	Lonicera xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche

Für Schnitthecke besonders geeignete Gehölze:

Carpinus betulus/ Hainbuche	Ligustrum vulgare/ Gemeiner Liguster
-----------------------------	--------------------------------------

- 8.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung gewählte Standort ist nicht verbindlich.
- 8.3 Die privaten Grünflächen entlang der Elbestraße sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Lärmschutzwand und die Rückseiten der Gemeinschaftsgaragen sind auf der zur Elbestraße gewandten Seite mit geeigneten Kletterpflanzen oder Gehölzen mindestens bis zu 2/3 der Höhen der Bauwerke zu begrünen.
- 8.4 Dachflächen von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 8.5 Der mit Planzeichen festgesetzte Baum im Straßenraum ist aus nachfolgender Pflanzenliste zu wählen und mit mindestens der Qualität H. 3xv. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheibe beträgt 6 m<sup>2</sup>.

Pflanzenliste:

*Acer campestre* `Elsrijk`  
- Feldahorn

*Acer platanoides* `Cleveland`,  
`Columnare`, `Deborah`,  
`Olmstedt` - Spitzahorn

*Aesculus carnea* - Rotblühende Kastanie

*Carpinus betulus* `Fastigiata`  
- Pyramiden-Hainbuche

*Crataegus monogyna* `Stricta`  
- Säulen-Dorn

*Fraxinus excelsior* `Westhofs Glorie`  
- Esche

*Tilia cordata* `Greenspire`, `Rancho`

*Malus spec.* - Zierapfelformen

*Pyrus calleryana* `Chanticleer`  
- Stadt-Birne

*Pyrus communis* `Beech Hill`  
- Wildbirne

*Quercus cerris* - Zerreiche

*Quercus palustris* - Sumpfeiche

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Quercus robur* `Fastigiata`  
- Säuleneiche

*Sorbus intermedia*

- Schwedische Mehlbeere

- Winterlinde

- 8.6 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Hochbaus durchzuführen und abzuschließen.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

### 1. Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig

### 2. Dacheindeckung

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich schwarze oder Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.) und untergeordnete Fassadenteile. Hierfür sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig. Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und allein in Form von Stabgitter- und Metalldrahtzäunen zulässig. Schnitthecken aus Arten der unter 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Gehölze sind darüber hinaus alleine oder in Kombination mit einem zulässigen Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## III Hinweise

### 1. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Urfeld, Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzone Verordnung Urfeld sind zu beachten. Für den Neubau von Straßen und Wegen ist ein Antrag auf Genehmigung nach o.g. Wasserschutzverordnung bei dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen.

### 2. Versickerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern und nicht in einen Kanal einzuleiten. Die hierzu notwendige wasserrechtliche

Genehmigung ist mit der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag vorzulegen. Hinweise zur technischen Ausführung der Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt A138 der ATV sowie dem Hydrogeologischen Gutachten des Dr. Leischner vom 16.09.2010 zu entnehmen.

### **3. Denkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Landesamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu informieren.

### **4. Kampfmittel**

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel oder kampfmittelverdächtige Objekte entdeckt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Vor der Durchführung zusätzlicher Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion unter Beachtung des Merkblattes für die Einbringung von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln.



**Bebauungsplan He 05**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

in der Ortschaft Hersel

**Begründung**

## STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure  
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl. Ing. R. Thielecke

<b>1 Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2 Plangebiet .....	3
1.3 Planungsvorgaben.....	4
1.4 Vorhandenes Planungsrecht.....	4
1.5 Schutzgebietsausweisungen.....	5
1.6 Frühzeitige Beteiligung.....	5
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	7
2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
2.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen .....	8
2.2.4 Lärmschutzmaßnahmen .....	9
2.2.5 Grün- und Freiflächen.....	10
2.3 Ver- und Entsorgung .....	10
2.3.1 Abfallentsorgung.....	10
2.3.2 Wasserver- und -entsorgung .....	10
2.3.3 Einsatz regenerativer Energien .....	11
2.3.4 Richtfunktrasse.....	11
2.4 Erschließung .....	12
2.4.1 Äußere Erschließung.....	12
2.4.2 Innere Erschließung.....	12
2.4.3 Ruhender Verkehr .....	12
2.4.4 ÖPNV 13	
2.4.5 Pflanzgebote.....	13
2.5 Gestalterische Festsetzungen.....	13
<b>3 Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
3.1 Kosten der Verwirklichung.....	14

---

3.2 Flächenbilanz .....	14
3.3 Städtebauliche Auswirkungen .....	14
3.4 Voraussichtliche Umweltfolgen .....	14

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll für einen ca. 2.185 m<sup>2</sup> großen unbeplanten Teil am südwestlichen Ortsrand von Hersel Baurecht geschaffen werden. Die Eigentümer der Grundstücke beantragen die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für die bisher nur mit zwei Nebengebäuden bestandenen Flächen. Ziel der Bauleitplanung soll die Teilung und Bebauung der Flächen für zwei Doppelhäuser und ein freistehendes Gebäude sein, welche mittels einer Stichstraße von der *Gartenstraße* her erschlossen werden sollen. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Die Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage zur Deckung des Bedarfs an Bauland entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Bornheim. In der Bauleitplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein rund 1,00 m breiter Streifen parallel zur *Gartenstraße* als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen ist, um einen späteren Ausbau der *Gartenstraße* in ausreichender Breite (8,05 m) zu sichern.

Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum dient der Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches der Innenentwicklung und soll daher im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Für die zulässige Anwendung des § 13a BauGB ist Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauGB (Nettobauland x Grundflächenzahl) nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen darf. Mit der Errichtung von fünf Wohngebäuden wird diese Grundfläche bei Weitem nicht erreicht. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Damit ist die Anwendung des Beschleunigten Verfahrens zulässig.

Eine Umweltprüfung ist nach den Maßgaben des § 13 (2) Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach den Bestimmungen des § 13 (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon werden im Folgenden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei insbesondere die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 23.10.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren beschlossen.

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hersel zwischen *Gartenstraße*, *Vorgebirgsstraße* und *Elbestraße* (L 300) nahe der Stadtbahnhaltestelle Hersel. Die Fläche setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Es reicht von der *Gartenstraße* mit einer Tiefe von rund 55 m bis an die *Elbestraße*/L 300.

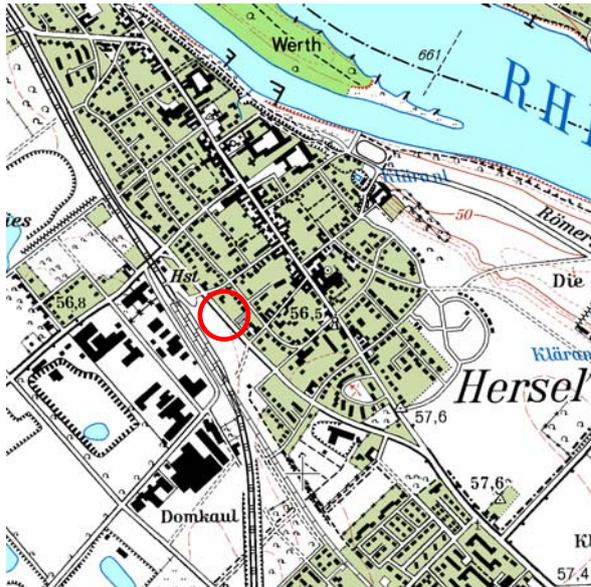


Abbildung 1 Lage des Plangebietes

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke der Gemarkung Hersel, Flur 13,

Nr. 588, 591 (*Gartenstraße*) sowie jeweils teilweise Nr. 8/2 und 329 (*Vorgebirgsstraße*).

### 1.3 Planungsvorgaben

Nach dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbestandes, in einem Wasserschutzgebiet und im Naturpark Rheinland. Darüber hinaus sind keine Darstellungen gemacht.



Abbildung 1 Entwurf des FNP

Der seit dem 15.06.2011 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet zusammen mit der älteren Bebauung an der Rheinstraße als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan sieht nun für den engeren Geltungsbereich alleine eine Wohnnutzung vor. Die Nutzungsmischung im Plangebiet und in der näheren Umgebung bleibt dabei jedoch erhalten, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Das Gewerbegebiet Bornheims liegt etwa 110 m in südwestlicher Richtung entfernt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunktrasse wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die maximal zweigeschossigen Gebäude werden den Richtfunkbetrieb nicht beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt als Siedlungsfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2 Bornheim, so dass hier keine Entwicklungsziele definiert sind.

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es in dem Bereich nicht. Bauvorhaben innerhalb einer Bautiefe entlang der *Gartenstraße* könnten im Zusammenhang des bebauten Ortsteils nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Sie sind durch die *Gartenstraße* erschlossen. Dagegen kann die *Elbstraße* als klassifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zur Erschließung herangezogen werden. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile

als zweite Bautiefe von der *Gartenstraße* hingegen erfordert einen verbindlichen Bauleitplan zur Absicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und hierbei insbesondere der Erschließung und des Lärmschutzes. Dies gilt auch, wenn sich die Baukörper selber spannungsfrei in die bestehende Bebauung einfügen.

### 1.5 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete im Plangebiet sind nicht vorhanden. **Natura-2000- Gebiete** sind erst in einer Entfernung von rund 600 m im Rhein zu finden. Es handelt sich um die Rhein-Fischschutzzone zwischen Emmerich und Bad Honnef (FFH, Geb.Nr.: DE-4405-301). Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt im **Wasserschutzgebiet** Urfeld, Wasserschutzzone III B des WBV Weseling-Hersel. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Urfeld sind zu beachten.

Die Lage im **Naturpark** Rheinland muss nicht berücksichtigt werden, da Naturparks üblicherweise Siedlungsflächen beinhalten.

### 1.6 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfs erfolgte im November 2008. Dieser Entwurf sah eine kurze Stichstraße und drei Baufenster für je 2 Doppelhaushälften vor. Eine Lärmschutzwand war entlang der südwestlichen Pangebietsgrenze geplant. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sprechen sich in ihren Stellungnahmen nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung im Plangebiet aus. Planungsrelevante Anregungen und Hinweise werden im Folgenden zusammenfassend dargelegt.

Der Hinweis auf die die Umgebungslärm-Kartierung NRW und die daraus ablesbare Einwirkung des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurde berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde ein Lärmgutachten<sup>1</sup> erstellt, dessen Festsetzungsempfehlungen in das Offenlageexemplar eingearbeitet wurden (siehe Kap. 2.2.4).

Weiter ging der Hinweis ein, dass die Wendeanlage für Pkw nicht den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entspricht. Im Offenlageentwurf ist ebenfalls keine Wendeanlage nach RASt 06 geplant. Das Wenden für die Anwohner und die Besucher ist vielmehr über die nun festgesetzte Garagenanlage gesichert.

Die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH fordert einen Stellplatz für die Abfallbehälter im Straßeneinmündungsbereich, sofern das Befahren der Planstraße mit einem Müllfahrzeug nicht möglich ist. Dem wurde durch Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter entsprochen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW macht auf die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 300, aufmerksam. Bauliche Anlagen, auch Werbeanlagen seien hier nicht gestattet. Außerdem sei eine Erschließung seitens der L 300 nicht zulässig, die Grundstücke seien lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden. Dieser Vorbehalt machte eine Veränderung des Vorentwurfs hinsichtlich Erschließung und Festlegung der überbauba-

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan HE05 "Gartenstraße" der Stadt Bornheim, Bericht Nr. 09 02 020/01 vom 20. Juli 2009, KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin

---

ren Grundstücksflächen erforderlich.

Die Anbauverbotszone ist im Offenlageentwurf berücksichtigt und in der Planzeichnung eingetragen. Lediglich die erforderliche Lärmschutzwand, Stellplätze und Garagen werden mit einem Abstand von mindestens 5,30 m zum Fahrbahnrand errichtet. Der verbleibende Grundstücksstreifen zwischen Lärmschutzwand und der Verkehrsfläche der L 300 soll aus stadtgestalterischen Gründen möglichst schmal angelegt werden; die Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer mindestens 2,20 m hohen Lärmschutzwand ist die Zugänglichkeit zur Landesstraße unterbunden.

Der Rhein-Sieg-Kreis weist auf die Lage in einem Wasserschutzgebiet hin und das befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Ein Hinweis auf die Schutzzone IIIB ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Abbildung 2 Baustruktur



Das Areal an der *Gartenstraße* in Bornheim Hersel bietet die Gelegenheit, innerhalb des gewachsenen Ortsteils Wohnraum im Einzugsgebiet des Schienenhaltepunktes und des übergeordneten Straßennetzes zu schaffen. Die geplante kleinteilige Parzellierung ermöglicht die Eigentumsbildung für fünf Bauherren unter Beibehaltung etablierter Wohnformen. Die sich im Bestand befindlichen zwei Nebengebäude an der südöstlichen Plangebietsgrenze werden im Rahmen der Realisierung der Wohngebäude abgebrochen.

Mit dem Bebauungsplan soll eine verbindliche Ordnung der Erschließung und der Baumassen sowie eine Sicherung der Lärmschutzanlage entlang der L 300 zum Schutz der neuen Bebauung vor den Emissionen des Straßenverkehrs erfolgen.

### 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Schnittbereich zwischen Wohnbebauung und Mischbebauung bzw. Einzelhandelsnutzung. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung soll im Plangebiet eine zusätzliche gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Daher erfolgt keine Ausweisung als Mischgebiet wie im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festzusetzen. Dieser Gebietstyp dient vorwiegend dem Wohnen. Wegen des geplanten Gebäudetyps des Eigenheims mit jeweils einer Wohneinheit und der privaten Erschließung eignet sich das Baugebiet in erster Linie zum Wohnen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in zentraleren und besser geeigneten Lagen des Stadtgebietes angesiedelt. Allein nicht störende Handwerksbetriebe sollen als Ausnahme zulässig sein, wenn sie aus der kleinteiligen Struktur der geplanten Wohnbebauung heraus betrieben werden können.

Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dieser Lage städtebaulich nicht sinnvoll integrierbar und werden - auch wegen des mit ihnen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens - ausgeschlossen.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind; die GFZ wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Festgesetzt sind Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen, für die im Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist. Die festgesetzte GRZ von 0,3 wird möglichst exakt auf die geplante Baustruktur angepasst. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen Nebenanlagen und ebenerdigen Terrassen um bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Bei der Berechnung der GRZ sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen und Mülltonnenstandort) nicht hinzuzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt korrespondierend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse 0,6.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen berücksichtigt die Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsgefüges und ermöglicht das Einfügen in den Gebäudebestand.

Die maximal zulässige Sockelhöhe ist durch die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen im Textteil des Bebauungsplans unter 4.2 mit 0,5 m über der ebenfalls durch Festsetzung einer Obergrenze in ihrer Höhenlage bestimmten privaten Verkehrsfläche bestimmt. Dies ist erforderlich, weil die bauordnungsrechtliche Bestimmung über die Vollgeschossigkeit ansonsten auch Sockelhöhen von bis zu 1,60 m zuließe. Die vorgenommene Begrenzung wird im Bebauungsplan sowohl aus Gründen des Ortsbildes als auch mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung festgesetzt.

### **2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen**

Für die geplante Bebauung ist in Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine offene Bauweise mit Festsetzung von Doppelhäusern und Einzelhäusern angezeigt. Reihenhäuser sind auf Grund der hierfür erforderlichen Grundstückstiefen nicht sinnvoll anzuordnen. Gleichzeitig würde ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung hierdurch erschwert. Vergleichbares gilt für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau.

Nach der vorgeschlagenen Parzellierung können vier Doppelhaushälften auf Grundstücken mit etwa 260 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup> zuzüglich 70 m<sup>2</sup> Anteil an der Gemeinschaftsanlage sowie ein Einzelhausgrundstück mit rund 500 m<sup>2</sup> entstehen. Planungsrechtlich werden für die geplante Doppelhausbebauung ca. 75 m<sup>2</sup> Gebäudegrundrissfläche und bei dem geplanten Einzelhaus im Norden ca. 120 m<sup>2</sup> Grundrissfläche ermöglicht.

Je Gebäude soll maximal eine Wohneinheit errichtet werden, da ansonsten die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr nicht wie im Plan vorausgesetzt erfüllt werden können. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulich angestrebten maßvollen Neubebauung entsprochen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so dimensioniert, dass sich die geplante Bebauung von Doppelhäusern und/oder Einzelhäuser realisieren lassen. Die Baufenster sind in ihrer Lage so gewählt, dass sich eine ggf. erforderliche Baulast innerhalb der Doppelhausgrundstücke aufgrund der bestehenden Grenzbebauung im Südosten des Plangebietes realisieren lassen kann. Zudem berücksichtigen die festgesetzten Baufenster die gemäß Straßen- und Wegesgesetz NRW von Bebauung frei zu haltenden Anbauverbotszone entlang der L 300 von 20 m, gemessen von der Außenkante der Fahrbahn.



Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden die Orientierungswerte nur im Bereich der südwestlichen Randbebauung entlang der L 300 überwiegend in den Obergeschossen überschritten. In den Außenwohnbereichen der Gebäude treten leichte Überschreitungen bis zu 58 dB(A) auf, diese sind im Nahbereich von Verkehrswegen jedoch noch akzeptabel.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte an den Fassaden sind entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Im Gutachten wird zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III [61-65 dB(A)] nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB empfohlen. Die "maßgeblichen Außenlärmpegel" sind die errechneten Beurteilungspegel zur Tageszeit zu denen gemäß DIN 4109 ein Zuschlag von 3 dB hinzuzufügen ist. Anhand der Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8-10, relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Dach und Fensterkombinationen ermittelt werden.

Bezüglich der notwendigen Innenraumbelüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nach den im Gutachten benannten Ausführungsbeispielen für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen sind für Außenwände, Fenster und Türen keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei einem Neubau vorgeschriebenen Bauausführungen hinausgehen (Schallschutzklasse2), erforderlich. Für Dächer und ausgebaute Dachgeschosse wird, falls nicht massiv ausgeführt, ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w \geq 40$  dB erforderlich. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche festgelegt.

### **2.2.5 Grün- und Freiflächen**

Im Plangebiet ist zwischen der Lärmschutz- bzw. Garagenwand und der Verkehrsfläche der Elbestraße (L300) ein Pflanzstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Im Übrigen enthält das kleinflächige Gebiet keine separat ausgewiesenen Grünflächen. Die Grünstruktur dieses Siedlungsteils ergibt sich aus den privaten Gärten und der offenen Bauweise.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

### **2.3.1 Abfallentsorgung**

Das Befahren und Wenden ist für ein Müllfahrzeug in der Stichstraße nicht möglich. Daher ist eine Fläche für die Müllgefäße am Abfuhrtag im Einmündungsbereich zur *Gartenstraße* vorgesehen. In der übrigen Zeit werden die Müllgefäße auf den Baugrundstücken - beispielsweise in den seitlichen Grenzabständen - untergebracht.

### **2.3.2 Wasserver- und -entsorgung**

Das Gebiet kann von der *Gartenstraße* aus mit Trinkwasserversorgungsleitungen erschlossen und mit Trinkwasser versorgt werden. Grundsätzlich kann die zentrale Erdgas- sowie Trinkwasserversorgung den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden.

Die Fläche des Plangebiets ist in der aktuellen Netzgenehmigung zur Entwässerung berücksichtigt. Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die bestehende Mischkanalisation in Richtung Kläranlage Hersel erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist auf erstmals überbaubaren Grundstücken gemäß §51a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

<sup>4</sup>Die Hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurden durch das Geotechnische Büro Dr. Leischner mit Datum vom 16. September 2010 untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Plangebiet möglich ist. Dem entsprechend wird die Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Baugrundstücke über Einzelversickerungsanlagen erfolgen. Für diese Anlagen ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen und mit der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird mangels ausreichender Möglichkeiten zur Versickerung über die belebte Bodenschicht und zum Schutz des Grundwassers im Betriebs- und im Störfungsfall über die Mischwasserkanalisation in der Gartenstraße zur Kläranlage geleitet.

### **2.3.3 Einsatz regenerativer Energien**

Auf die Anregung des Rhein-Sieg-Kreis hin wurden die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen und den Einsatz von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes mit lediglich fünf Wohneinheiten ist die planungsrechtliche Vorgabe gemeinsamer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht sinnvoll bzw. angemessen. Da die Baustruktur bereits durch die umgebenden Gebäude und den Grundstückszuschnitt weitgehend vorgegeben ist, lässt sich die Ausrichtung der Gebäude nicht optimaler einrichten.

Für die Energieeffizienz der Einzelbauvorhaben gelten die Rahmenbedingungen, die sich aus der EnEV 2009 bzw. deren für 2012 geplanten Verschärfung einerseits und der Förderkulisse insbesondere durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) andererseits ergeben. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen stehen verschiedene Systeme im Wettbewerb. Da dieser Wettbewerb wesentlicher Antrieb für die Weiterentwicklung der vergleichsweise jungen Systeme und Produkte ist, soll auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zu Gunsten oder zum Nachteil einer bestimmten Energienutzung eingegriffen werden.

### **2.3.4 Richtfunktrasse**

Über die geplanten Baugrundstücke verläuft eine Richtfunkstrecke. Da die geplante Bebauung weit unterhalb von 20 m Bauhöhe bleibt, ergeben sich keine wechselseitigen Einflüsse oder nachteilige Auswirkungen. Die Trasse ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

---

<sup>4</sup> Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für die Bauleitplanung der Stadt Bornheim „Gartenstraße“, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH vom 16.09.2010

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Gartenstraße* und *Vorgebirgsstraße* unmittelbar an die Elbestraße (L 300). Die *Gartenstraße* soll künftig auf 8,05 ausgebaut werden, daher wird ein Teil der privaten Grundstücksflächen (ca. 0,75 m) im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bei fünf Wohngebäuden mit insgesamt maximal fünf Wohneinheiten zu erwartende Verkehrsmenge kann in der morgendlichen Spitzenstunde problemlos durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

### 2.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes soll durch eine 4,50 m breite Straße auf privatem Grund entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen. Durch die Zufahrtsflächen der am Kopf der Straße zu errichtenden Garagenanlage ist jedoch ein Wenden für Pkw möglich.

Das geringe Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen insgesamt geringen verkehrlichen Ansprüche an den Verkehrsraum erlauben es die Privatstraße nach dem Mischungsprinzip zu entwerfen, d.h. Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge können ohne bauliche Trennung und räumliche Zuordnung die Verkehrsflächen gemeinsam benutzen.

Für die private Verkehrsfläche wird im Textteil unter 4.1 eine maximale Höhenlage der Oberkante mit 57,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der Elbestraße im Bereich des Plangebiets. An der Gartenstraße, die im Anschlussbereiches des geplanten Stichweges mit 57,35 m ü. NHN geringfügig niedriger liegt, ist die Ausbauhöhe durch den Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche vorgegeben. Die Ausbauhöhe wird als Obergrenze festgesetzt, weil die Verkehrsfläche zur Herstellung des für die Straßenentwässerung notwendigen Längsgefälles variiert werden muss.

Da das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges im Plangebiet nicht möglich ist, wird an der Einmündung in das Gebiet ein Müllsammelplatz für den Abfuhrtag festgesetzt, von dem die Müllabfuhr den gesamten Müll der Bewohner des Plangebietes zentral abholt.

### 2.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird innerhalb einer Garagen-Gemeinschaftsanlage untergebracht. Die Landesbauordnung sieht mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Im Bebauungsplan wird wegen des im Planungsraum üblichen Bedarfs ein Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit berücksichtigt. Die Stellplätze können als Garagen, Carports oder als Parkplatz hergestellt werden. Die Herstellung einer Lärmschutzwand entweder durch Garagenwände oder Mauern muss allerdings gewährleistet bleiben (siehe Kap. 2.2.4).

Für Besucher ist in der Regel ein Stellplatz pro 3-5 Wohneinheiten ausreichend. Innerhalb des Plangebiets sind am Ende der Stichstraße zwei Besucherstellplätze nachgewiesen.

#### 2.4.4 ÖPNV

Die neuen Bauflächen liegen rund 300 m vom Haltepunkt der Stadtbahn Linie 16, Bad Godesberg–Köln Hbf–Niehl. Ein P+R sowie ein B+R sind vorhanden. Zwei Buslinien fahren nach Ückesdorf und Sechtem Bf. Damit ist das Plangebiet optimal an den ÖPNV angebunden.

#### 2.4.5 Pflanzgebote

Mit dem städtebaulichen Entwurf sollen neben den Gebäuden und Nebenanlagen auch die Grundstrukturen der freiraumplanerischen Maßnahmen festgelegt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Jeder Hausgarten bietet auch bei der gegebenen Größe die Möglichkeit zur Anpflanzung eines Baumes sowie eines Heckenstreifens an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Während die Lage des Heckenstreifens eindeutig bestimmt wird, kann der Standort des Baumes frei gewählt werden. Mit diesen Maßnahmen wird eine Durchgrünung des Plangebiets in den Hausgärten erreicht, die sowohl dem Naturhaushalt als auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

Zur Gestaltung der Erschließungsanlage wird im Bereich der Stichstraße, zwischen den Besucherstellplätzen und den Gemeinschaftsstellplätzen die Anpflanzung eines Straßenbaums bestimmt.

Mit der festgesetzten extensiven Begrünung der Garagendächer wird zum einen der Entzug vegetationsfähiger Fläche begrenzt und zum anderen der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert, was teilweise den Eingriff in den Boden ausgleicht.

Die zum Lärmschutz notwendigen baulichen Anlagen sind zu begrünen, um ihr Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern.

Die festgesetzten Maßnahmen mindern den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft sowie Klima.

### 2.5 Gestalterische Festsetzungen

Zur äußeren Gestaltung werden Festsetzungen für die Dächer, die Fassaden und die Einfriedungen getroffen, um einen gestalterischen Grundkonsens für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung zu stiften. In Hersel sind geneigte Dachflächen mit anthrazitfarbenen Eindeckungsmaterialien bestimmend für das Ortsbild. Vereinzelt rotbraune Dächer sind nicht prägend. Daher werden ausschließlich geneigte anthrazitfarbene Dachflächen zugelassen, die sich an die unmittelbar angrenzenden Gebäude angleichen. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig, da von ihnen Blendwirkungen ausgehen können die das Ortsbild stören.

Wegen Ihrer Bedeutung für das Ortsbild und den öffentlichen Raum werden Einfriedungen in ihrer maximalen Höhe und Ausführung geregelt. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und allein in Form von Stabgitter- und Metalldrahtzäunen zulässig, weil die Gärten nicht durch bauliche Anlagen abgeschottet werden sollen. Als grüne Einfassungen können Schnitthecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zugestanden werden, ohne dass sie als zusätzliche Baumasse wirken.

### 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Kosten der Verwirklichung

Die Antragsteller sind bereit und in der Lage, die notwendigen privaten Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Sie verpflichten sich weiter, alle Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (Ausbau der Gartenstraße) bleibt als beitragsfähiger Aufwand bei der Stadt Bornheim.

#### 3.2 Flächenbilanz

Von der rund 2.180 m<sup>2</sup> großen Fläche des Plangebietes werden nach dem Entwurf des Bebauungsplanes ca. 330 m<sup>2</sup> für die Erschließung (privat und öffentlich) und ca. 285 m<sup>2</sup> als Gemeinschaftsfläche (Garagen und Fläche für Müllbehälter) benötigt. Nach Abzug der privaten Grünfläche an der *Elbestraße* mit 55 m<sup>2</sup> verbleiben für die Baugrundstücke rund. 1.510 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes erfährt der bestehende Siedlungsbereich einen Lückenschluss im Bereich der heutigen Brache. Die vorhandene Baustruktur wird aufgenommen und im Maß der baulichen Nutzung an die bestehende Nachbarbebauung angepasst. Aufgrund dessen und der Kleinteiligkeit des Baugebiets sind auch keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes gegeben. Im Gegenteil wird das Siedlungsgefüge durch Bebauung der hier wie in der Umgebung noch vorhandenen Baulücken geschlossen.

Die Belastungen durch Verkehr sind für die bestehenden Wohngebiete durch die geringe Zahl der zulässigen Wohneinheiten und den schnellen Anschluss an die klassifizierte Straße unerheblich.

#### 3.4 Voraussichtliche Umweltfolgen

Die Bauflächen im Plangebiet erstrecken sich auf einen bisher unbebauten Teil des bestehenden Siedlungsbereiches. Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Eingriff durch die Doppelhausbebauung unmittelbar an der *Gartenstraße* ist bereits heute zulässig und wird durch den Bebauungsplan lediglich festgeschrieben. Der Eingriff durch die Verkehrsfläche und die Bebauung auf den hinterliegenden Baugrundstücken kann innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden, er wird jedoch durch die üblicherweise im Wohngebiet angelegten Gärten gemindert werden.

Der Verzicht auf externe Ausgleichsflächen erscheint insbesondere deshalb gerechtfertigt, weil sich das Erfordernis eines verbindlichen Bebauungsplanes wesentlich durch die fehlende Erschließung von der *Elbestraße* aus ergibt. Könnten die Grundstücke von hier angefahren werden, wäre auch für diesen Bereich bereits Baurecht gegeben.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und

Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

### Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung der Wohngebäude ist zunächst während der Bauphase eine Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Baulärm und Staub zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung im Wesentlichen auf den durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrslärm sowie die mit dem Wohnen und der Gartennutzung üblicherweise verbundenen Geräusche. Alle diese Auswirkungen entsprechen denen der Nachbarschaft. Geräuscheinwirkungen der südlich gelegenen Mischbebauung an der Vorgebirgsstraße werden durch die Stellung der bestehenden Gebäude weitestgehend abgeschirmt.

Hingegen unterliegt das Plangebiet permanent auch den Geräuscheinwirkungen des Verkehrsaufkommens auf der L 300. Nach der Umgebungslärm-Kartierung NRW<sup>5</sup> ist das Plangebiet durch den Straßenverkehr/24h mit 65-75 dB(A) vorbelastet. Zur Feststellung der Schallausbreitung im Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (siehe Kap. 2.2.4). Von den Lärmimmissionen sind insbesondere die der Landesstraße am nächsten gelegenen Baukörper betroffen. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass der Aufenthalt im Freibereich tagsüber bei Errichtung einer mindestens 2,20 m hohen Lärmschutzanlage verträglich sichergestellt werden kann, nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Wohngebiet (45 dB(A)) im nordwestlichen Teilbereich jedoch bis auf 50-55 dB(A) überschritten. Da ein Aufenthalt zur Nachtzeit in den Gärten jedoch nicht üblich ist, kann diese Überschreitung akzeptiert werden.

Der ruhige Aufenthalt in den Obergeschossen kann durch bautechnische Maßnahmen gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wurden die Empfehlungen zur Konfliktbewältigung aus dem Gutachten in den textlichen Festsetzungen und durch zeichnerische Darstellungen von Lärmpegelbereichen umgesetzt. Damit können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit nicht gegeben sind.

Die Gesundheit beeinträchtigende Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Belastungen der Luft sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Bezirksregierung Düsseldorf nicht vor. Erdarbeiten sind allerdings sofort einzustellen, sofern beim Bau des Baugebiets wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden.

### Schutzgut Tier und Pflanzen

Bei der Fläche handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland ohne nennenswerte zusätzliche Vegetation. Lediglich entlang der *Elbestraße* ist innerhalb der Grundstücksflächen eine hohe Schnitthecke im Bestand. Diese kann voraussichtlich aufgrund der Baumaßnahmen zur Herstellung der Lärmschutzwand bzw. der Garagen nicht erhalten werden. Als Ersatz ist die Fläche zwischen der Landesstraße und der Lärmschutzmaßnahme gärtnerisch anzulegen, die Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Übrigen wird das Wohngebiet durch die üblicherweise gärtnerisch angelegten Freiflächen und den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebieten mit Hecken- und Gehölzstrukturen angereichert werden.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist die Fläche aufgrund der bisherigen Nutzung von geringer Bedeutung. Verbundstrukturen, in denen die Fläche des Plangebiets

<sup>5</sup> <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm>

eine Bedeutung als Trittstein erlangen könnte, bestehen nicht. Umliegende Bebauung und die angrenzende stark befahrbare Landesstraße bewirken eine Insellage. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Natura-2000-Gebiete sind in einem Umkreis von 600 m nicht vorhanden.

Damit verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Bezug auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt.

### Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene. Die Niederterrasse liegt im Bereich von 47 bis 60 m ü.NHN. Der Untergrund besteht aus bis zu 30 m mächtigen Kies- und Sandablagerungen und trägt eine oft mehrere Meter dicke Lehmschicht.<sup>6</sup> Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung sind die Hochflutsande der Niederterrasse. Die daraus entstandenen Braunerden bestehen aus lehmigen Sanden, haben eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Braunerden sind weit verbreitet und besitzen durchschnittliche Standorteigenschaften. Sie sind keine potentiellen Standorte seltener Pflanzengesellschaften.

Die Bonität der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden liegt mit Bodenzahlen von 35 bis 60 im mittleren Bereich. Auch sind die Böden im Plangebiet aufgrund ihrer Insellage und Kleinflächigkeit ohne Bedeutung für die Produktionsfunktion und aufgrund ihrer landesweiten Verbreitung sowie der durchschnittlichen Standorteigenschaften für die Lebensraumfunktion nur von geringer Bedeutung. Allerdings geht mit der Errichtung baulicher Anlagen im Allgemeinen die Bodenfunktionen verloren.

Von der rund 2.180 m<sup>2</sup> großen Fläche des neuen Baugebietes können nach Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend dem vorgestellten Entwurf ca. 1.075 m<sup>2</sup>, d.h. 49 % durch Gebäudeflächen, Nebenanlagen, Straßen und Garagen versiegelt werden. Hier wird insbesondere in die Regelungsfunktion der Böden im Wasserhaushalt eingegriffen. Durch Beschränkung der zulässigen baulichen Anlagen sowie durch Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung können Teile des mit den Vorhaben verbundenen Eingriffs vermieden bzw. gemindert werden. Innerhalb des Plangebiets erfolgt ein Ausgleich weiterer Teile des Eingriffs durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den Privatgärten und entlang der Lärmschutzanlage.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen erhält das Plangebiet bei Realisierung der Maßnahmen einen Biotopwert rund 2.900 Punkten nach dem vereinfachten Verfahren<sup>7</sup>. Legt man als Ausgangswert der Plangebietsfläche den Bestand mit rund 4.180 Biotopwertpunkten zu Grunde, verbleibt ein Defizit von rund 1.280 Biotopwertpunkten, das nicht sinnvoll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Bei Berücksichtigung der auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans unmittelbar an der *Gartenstraße* bereits zulässigen Bebauung verringert sich das Defizit wegen des geringeren Ausgangswertes von rund 3.640 Punkten auf rund 740 Punkte.

Sachlich wie rechtlich kann das verbleibende Defizit als gering und ohne weitere Kompensationsmaßnahmen hinnehmbar angesehen werden. Die geringwertigen Biotoptypen des Ausgangsgrundstücks, die Größe der hinzugewonnenen Baufläche, die im Plangebiet getroffenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entlastung des Außenbereichs rechtfertigen eine entsprechend vorgenommene Abwägung. Nach § 13a BauGB kann der Bebau-

<sup>6</sup> Quelle: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

<sup>7</sup> Vereinfachtes Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft NRW 1996

ungsplan zu Gunsten der Innenentwicklung auch allein formalrechtlich auf eine Kompensation des Biotopwertdefizits verzichten.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Kiese und Sande der Rheinterrassen sind durch ihren hohen Anteil an Poren ausgedehnte Grundwasserspeicher. Durch die geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit der Böden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch, ebenso die Grundwasserneubildungsrate. Für den Wasserhaushalt ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Sofern die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenvorordnung Urfeld beachtet werden, ist aufgrund der Bebauung mit Wohngebäuden nicht mit einem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu rechnen. Ein Hinweis auf die Verordnung ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Der mittlere Flurabstand zum Grundwasser beträgt rund 13,5 m und unterschreitet 9,50 m auch bei Höchstständen nicht<sup>8</sup>. Durch die Bebauung und die Anlage der Erschließung geht Versickerungsfläche verloren. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet III B dürfen befahrbare Flächen auch nicht wasserdurchlässig befestigt werden, so dass hierzu auch keine weiteren eingriffsminimierenden Festsetzungen getroffen werden können. Bei Verminderung der Versiegelung im Plangebiet durch die reduzierte GRZ von 0,3 und die Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke verbleiben jedoch insgesamt nur noch geringe Eingriffe in den Wasserhaushalt.

### Schutzgut Klima/Luft

Die über weiten offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Strahlungsnächten entstehende Kaltluft dürfte das Plangebiet auf Grund der geringen Reliefenergie und der vorhandenen Strömungswiderstände aus Bebauungsbestand und Bewuchs nicht erreichen. Demzufolge befindet sich das Gebiet innerhalb der lokalen Wärmeinsel des Siedlungsbereiches. Da Hersel durch seine dörfliche Struktur nicht zu den thermisch belasteten Gebieten zählt ist die bioklimatische Bedeutung des Plangebiets nur gering, so dass der Verlust an Lokalklimatische Funktion nicht erheblich ist.

Das Plangebiet liegt direkt an der stark befahrenen L 300, so dass Abgase, die auf das Plangebiet einwirken, nicht generell ausgeschlossen werden können. Dies betrifft jedoch alle an der L 300 gelegenen Baugrundstücke, so dass auch hier nicht von einer besonderen Beeinträchtigung auszugehen ist.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen derzeit nicht vor. Ein Hinweis auf die Informationspflicht bei Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen,

### Zusammenfassende Bewertung

Mit der Realisierung des Wohngebiets sind zwar Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden, aber diese sind nicht erheblich. Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar. Verminderungsmaß-

---

<sup>8</sup> Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für die Bauleitplanung der Stadt Bornheim „Gartenstraße“, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH vom 16.09.2010

nahmen sind im ausreichenden Maße durch die Einschränkung des Versiegelungsgrades, der Festsetzungen zu den Pflanzgeboten und zur Versickerung sowie durch Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Nicht bewältigte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nach dem Stand der derzeitigen Erkenntnisse nicht verbunden. Spezielle Maßnahmen innerhalb des Plangebiets über die im Plangebiet durchzuführenden Minderungsmaßnahmen hinaus, sind für die mit dem Plan vorbereiteten Nutzungen nicht erforderlich.



# Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim  
Fachbereich 5.5  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

Stadt Bornheim  
15. DEZ. 2008  
Rhein-Sieg-Kreis

*W 15/12*

Telefon 0211 475-9714  
Fax 0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de  
Zimmer  
Auskunft erteilt :  
Herr Karg

Aktenzeichen  
22.5-3-5382012-318/08/  
bei Antwort bitte angeben

Datum: 10.12.2008

*f 17/12.*

## Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Bornheim, B-Plan He 05, Hersel

Ihr Schreiben vom 07.11.2008, Az.: 61 26 01 - He 05

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die mir vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Dienstgebäude und Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Unterrath S Bf  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

**Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.**

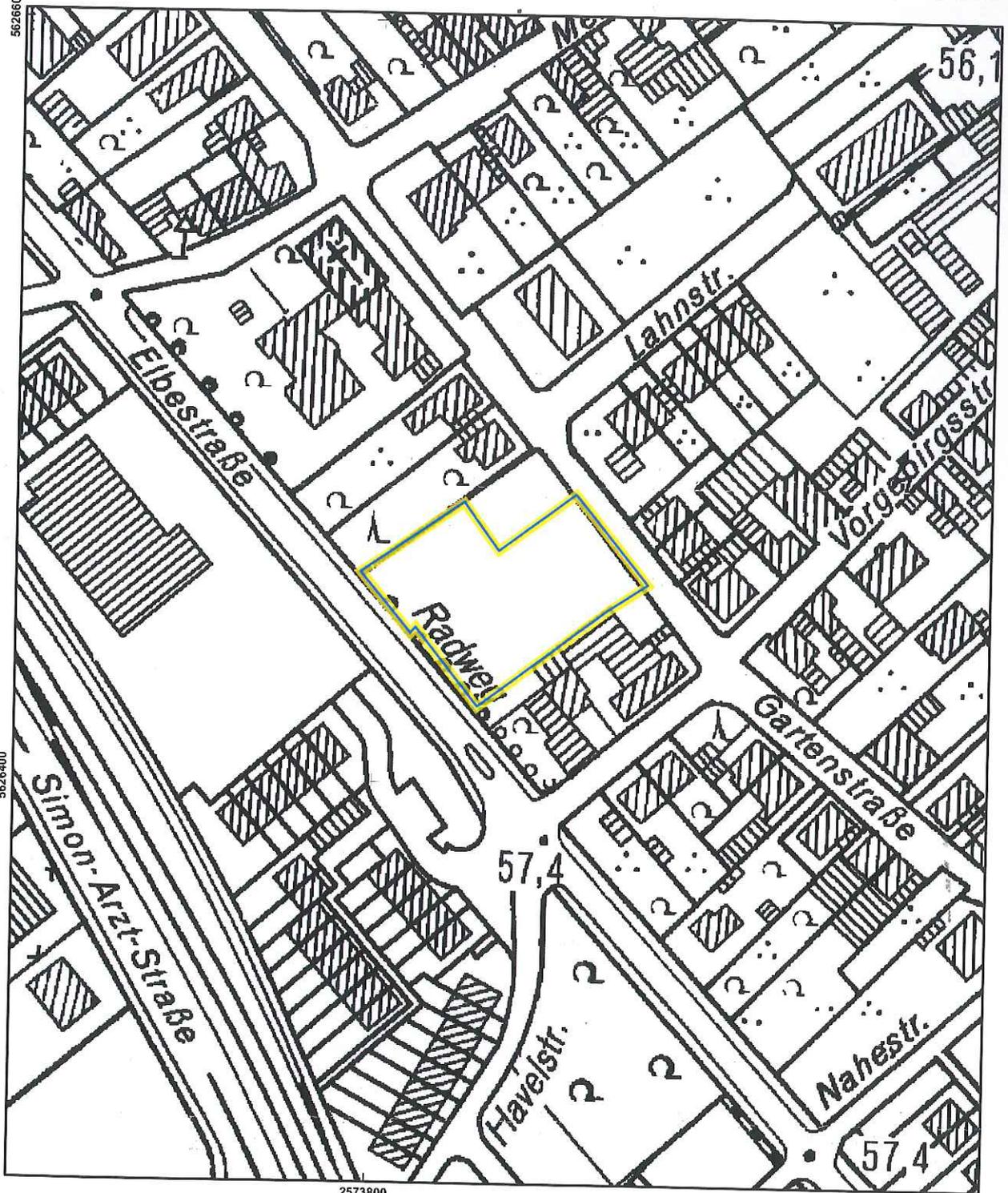
Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED3

Im Auftrag

*[Handwritten Signature]*  
(Karg)

178/221

# Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382012-318/08



2573800

Kartenmaßstab : 1:1.500

aktuelle Antragsfläche	Laufgraben	Sprengstelle
alte Antragsfläche	Linie ohne nähere Angaben	Sperre
nicht räumbare Fläche	Bunker	Minensperre
Verdacht auf Bombenblindgänger	Flakstellung	nicht auswertbare Fläche
geräumte Bombenblindgänger	Geschützstellung	Bohrlochdetektion
Schützenloch	Fläche mit Bombardierung	nicht räumbare Fläche
Trichter, Explosionskrater	Fläche mit starker Bombardierung	Oberflächendetektion
Panzergraben	Fläche mit Beschuss	Detektion mit Minensuchgerät
	Schießbahn	geräumte Fläche

179/221

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.**

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Daenecke

## Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

181/221

Datum, Unterschrift: \_\_\_\_\_

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Bornheim  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



**Amt 61 : Planung**

**Abtl. 61.2 : Regional-/ Bauleitplanung**

Klaus Dohrmann

**Zimmer:** A 12.06

**Telefon:** 02241/13-2323

**Telefax:** 02241/13-2430

**E-Mail:** klaus.dohrmann@rhein-sieg-kreis.de

*Cr 9/12*

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
07.11.2008 61 26 01 – He 05

**Mein Zeichen**  
61.2 – Do.

**Datum**  
02.12.2008

**Bebauungsplan Nr. He 05 in der Ortschaft Hersel  
Beteiligung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB**

Zum vor bezeichneten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

**Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Urfeld, Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling - Hersel.

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutz-zonenverordnung Urfeld sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Neubau oder das wesentliche Ändern von Straßen und Wegen sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen, ein Antrag auf Genehmigung nach o.g. Wasserschutz-zonenverordnung bei dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises, einzureichen ist.

Befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

**Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Stadt zu führen und vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen.

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises, zu beantragen.

### **Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

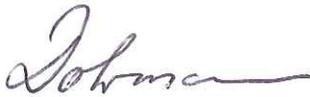
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### **Einsatz erneuerbarer Energien**

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Im Auftrag



183/221

Stadt Bornheim  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



*l. Sahl*

Datum und Zeichen bitte stets angeben

15.01.2009  
333.45-16.1/08-002

Frau Sahl  
Tel.: (02 28) 98 34 - 190  
Fax: (02 21) 82 84 - 1502  
i.sahl@lvr.de

Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 07.11.2008 – Az.: 61 26 01 – He 05

Sehr geehrte Frau Bongartz,

für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen zum o.a. Bebauungsplan danke ich Ihnen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder den LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Sahl*  
(l. Sahl)

Besucheranschrift:  53115 Bonn - Eнденicher Straße 133  
 53115 Bonn - Eнденicher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845  
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

184/221



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Bornheim  
Stadtentwicklung  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



## Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210, Mobil: 015201594290  
Fax: 02171-3995-1211  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(408/08)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 28.11.2008

### **Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB hier: Ihr Schreiben vom 07.11.08; Az: 61 26 01-He 05**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Die im Text und in den Plänen dargestellte B 9 wurde bereits umgestuft zur L 300. Ich bitte dies entsprechend zu ändern.

Von einer direkten Anbindung an die L 300 ist abzusehen. Die Erschließung ist rückwärtig vorzunehmen.

Die Grundstücke sind zur L 300 lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden.

Bauliche Anlagen sind erst in einer Entfernung von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand gestattet. In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 300 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Bornheim.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0

185/221

Stadt Bornheim  
24. NOV. 2008  
Rhein-Sieg-Kreis

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG • Postfach 1146 • 53861 Euskirchen

Stadt Bornheim  
7 - Stadtentwicklung  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim

Jürgen Hoscheid  
Projektmanagement Netz  
Telefon: (02251) 708-222  
Mobil: 0160 90155628  
Fax: (02251) 708-9-222  
E-Mail: hoscheid@regionalgas.de  
Zeichen: T-P Ho/ELI  
Datum: 19. November 2008

**Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel  
Ihr Schreiben vom 07.11.2008, AZ.: 61 26 01 – He 05**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihres o.a. Schreibens und teilen Ihnen hierzu mit, dass von unserer Seite aus gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen, soweit der Bestand unserer Anlagen gewährleistet ist.

Im Zuge einer Erschließung kann die zentrale Erdgas- sowie Trinkwasserversorgung den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Hierbei wäre eine Versorgung des geplanten Baugebietes mit Erdgas/Trinkwasser über unsere vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße „Gartenstraße“ gesichert. Selbstverständlich prüfen wir auch den sinnvollen Einsatz von erneuerbaren Energien.

Sollte in den Erschließungsstraße beabsichtigt sein, die Versorgungsträger gebündelt in Nebenanlagen (Gehwege, Parkstreifen o.ä.) unterzubringen, so wird empfohlen, die Breiten dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Hierbei sollte mit einer Mindestbreite von 1,50 m für Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen gerechnet werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, sind grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

186/221

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Herrn Hoscheid.

Mit freundlichen Grüßen  
REGIONALGAS EUSKIRCHEN



Horst Schell

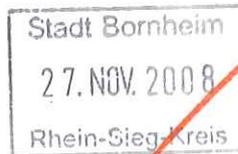


Egon Pützer

187/221

*mp*

An die  
Stadt Bornheim  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



Markus Pützer  
Projekt- und Betriebsmanagement Abwasser  
Telefon: (02251) 708-221  
Fax: (02251) 708-310  
e-mail: mpuetzer@regionalgas.de  
Zeichen: T-AW Pü  
Datum: 25. November 2008

## **Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel**

Bezug: Schreiben der Stadt Bornheim, 61 26 01 – He 05 vom 07.11.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 19.11.2008 zur Gas- und Wasserversorgung erhalten Sie nachfolgend aufgeführt unsere Stellungnahme zur Abwasserentsorgung:

### **Abwasserwerk der Stadt Bornheim**

#### **1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung**

Die Fläche des Bebauungsplangebietes He 05 ist in der aktuellen Netzgenehmigung berücksichtigt.

#### **2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“**

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die bestehende Mischkanalisation in Richtung Kläranlage Hersel erfolgen. Verbleibt das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, kann das häusliche Schmutzwasser insgesamt über den Kanal in der Gartenstraße entsorgt werden.

Erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung ebenfalls über die bestehende Mischkanalisation müssen entsprechend der Generalentwässerungsplanung Hersel die Grundstücke die an die Elbestraße angrenzen zur Elbestraße und die Grundstücke die an die Gartenstraße angrenzen zur Gartenstraße entwässern.

#### **3. Entwässerung „gewerbliches Abwasser“**

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt nicht an.

#### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

a. Zentrale öffentliche Versickerung innerhalb des Plangebietes

Es ist keine zentrale öffentliche Versickerungsanlage vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer

Es ist kein ortsnahes Gewässer vorhanden.

c. Dezentrale private Versickerung innerhalb des Plangebietes

Unbelastetes Niederschlagswasser nach § 2 Punkt 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld:

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

Der Grundstückseigentümer wird von der Überlassungspflicht für das unbelastete Niederschlagswasser freigestellt und ist danach für den Betrieb und die Unterhaltung der Versickerungsanlage selbst verantwortlich.

d. Es ist keine oder nur teilweise zentrale und dezentrale Versickerung und / oder kein Trennsystem möglich:

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss über die bestehende Mischkanalisation erfolgen. Nach der Generalentwässerungsplanung Hersel sind die Grundstücke die an die Elbestraße angrenzen zur Elbestraße und die Grundstücke die an die Gartenstraße angrenzen zur Gartenstraße zu entwässern.

Darüber hinaus gilt, dass den Grundstückseigentümern die Befreiung von der Überlassungspflicht für das Niederschlagswasser nur in den Fällen erteilt wird, in denen Niederschlagswasser zu Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) verwendet wird. Der Überlauf der Zisternen ist an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Bitte wenden Sie sich bei eventuellen Rückfragen telefonisch an uns.

Mit freundlichen Grüßen  
REGIONALGAS EUSKIRCHEN GMBH & CO. KG *h.*

*Horst Schell*  
Horst Schell

*Markus Pützer*  
Markus Pützer

 RSAG mbH · 53719 Siegburg

Stadt Bornheim  
7-Stadtentwicklung  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



**Ansprechpartner:**  
Reinhold Trevisany  
**Geschäftsbereich:**  
Privatkunden

Tel. 02241 306 241  
Fax 02241 306 345  
teamrrh-mitte-ost@rsag.de

**25.11.2008**

### Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel

Sehr geehrte Damen und Herren,

**zu dem vorliegenden Bauleitplan ist uns leider keine detaillierte Stellungnahme möglich.**

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr **- auch mit Dreiachser-Großraumwagen -** gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder -hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 Metern

Des weiteren können drei Wendehämmer Ihrer Auswahl für **Dreiachser-Müllgroßraumfahrzeuge** benutzt werden (**siehe Beiblatt**).

**Sollte den Vorschriften der UVV der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.**

Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippen).

Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

Amtsgericht  
Siegburg · HRB 1799  
Geschäftsführung  
Ludgera Decking  
Vorsitz Aufsichtsrat  
Sebastian Schuster

Unternehmenssitz  
Pleiser Hecke 4  
53721 Siegburg  
Tel. 02241 306 0  
Fax 02241 306 101  
info@rsag.de  
www.rsag.de

Bankverbindung  
Kreissparkasse Köln  
Konto 001 002 500 · BLZ 370 502 99  
Steuernummer 220/5769/0484



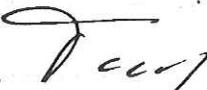
**Gesellschaften:**  
ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH  
ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH  
KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG



Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

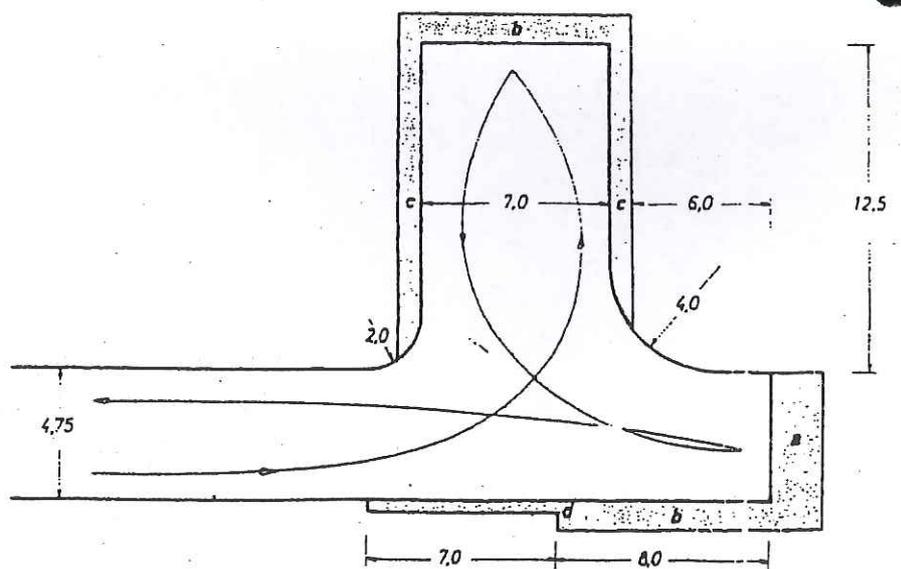
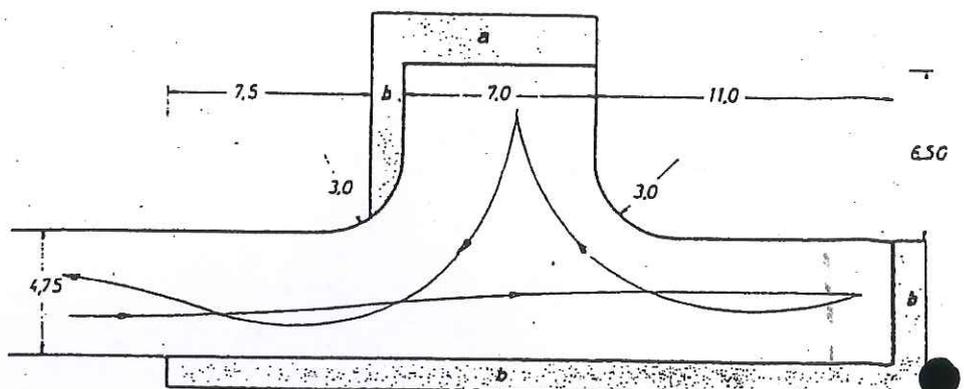
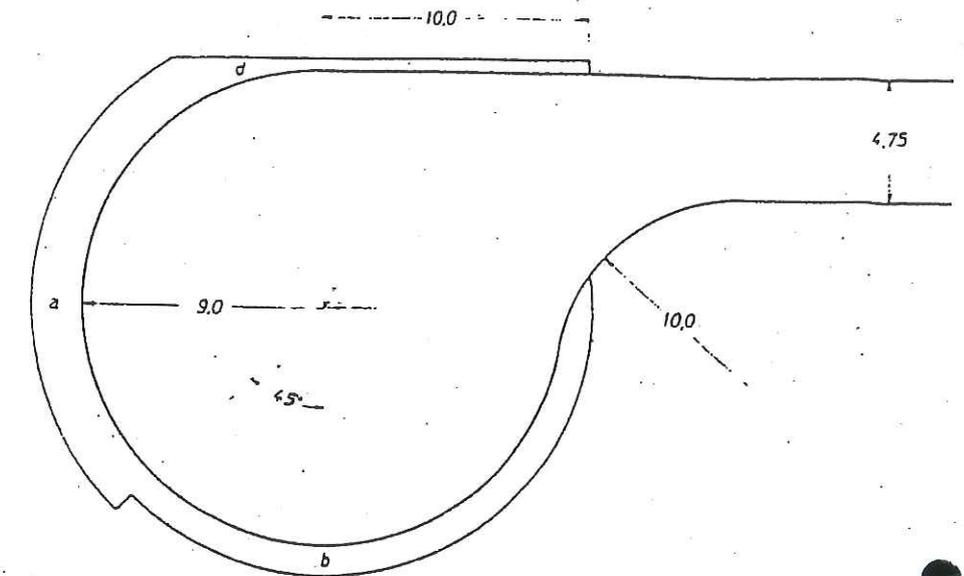
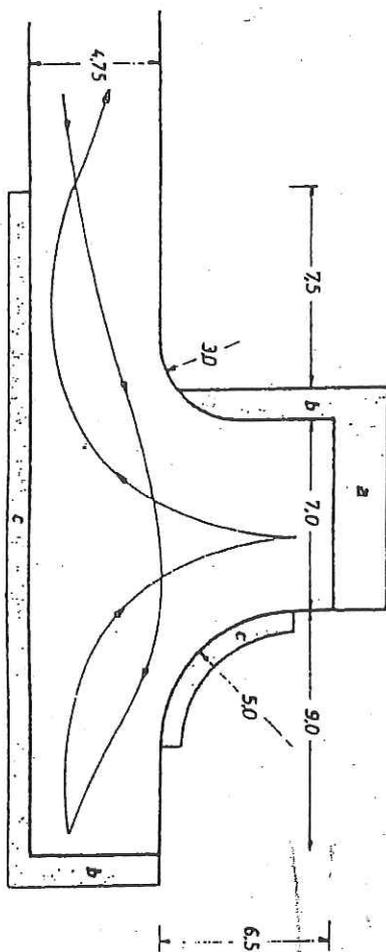
ppa.   
Michael Dahm

i. A.   
Reinhold Trevisany

191/221



# Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)



192/221

Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für

Fahrzeug-Überhänge:

a = 2,0 m (Fahrzeugheck)

b = 1,2 m (Fahrzeugfront)

c = 0,8 m (vorn links/rechts)

d = 0,4 m (seitlich links/rechts)



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Bornheim  
z.H. Frau Bongartz  
Rathausstr. 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim  
01. DEZ. 2008  
Rhein-Sieg-Kreis

*Lu/1/12*

Ihre Referenzen 61 26 01-He 05  
Ihr Ansprechpartner DTNP/West/PTI 21/PuB 2, Vera Kipar,  
Durchwahl +49 02251-9561146, Fax +49 02251-9561195  
Datum 27. November 2008  
Betrifft Bebauungsplan He 05 in Bornheim-Hersel

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

*Gerd Wolter*  
Gerd Wolter

i. A.

*Vera Kipar*  
Vera Kipar

Recycling  
193/221  
der Umwelt zullebe

Vdr 998 350 400 R+Co. h 10. 2007/1

Hausanschrift Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Telekontakte Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum  
Konto Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.com  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Timotheus Höttges (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 81 4645262

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	07.12.2011
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	522/2011-7
Stand	07.11.2011

**Betreff** **Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2011 betr. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes - Bornheim 2025**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und vertagt den Antrag in die nächste Sitzung des Ausschusses.

**Sachverhalt**

Der Bürgermeister soll zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Erläuterungen erstellen. Sie sollen eine kurze Sachdarstellung und einen Entscheidungsvorschlag des Bürgermeisters enthalten.

Aus zeitlichen Gründen konnte eine entsprechende Sitzungsvorlage nicht rechtzeitig erstellt werden. Dies erfolgt zur nächsten Sitzung.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag



Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN im Rat der Stadt Bornheim  
 Vorsitzende: Gabriele Deussen-Dopstadt  
 www. gruene-bornheim.de

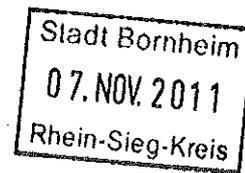
Wir in Bornheim



CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim  
 Vorsitzende: Petra Heller  
 www. CDU-Bornheim.de

Bornheim, 07.11.2011

An den Vorsitzenden  
 des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften  
 Herrn Wilfried Hanft  
 Rathausstraße 2  
 53332 Bornheim



nachrichtlich Herrn Bürgermeister Wolfgang Henseler

## Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes – Bornheim 2025

Sehr geehrter Herr Hanft,

wir bitten, den nachfolgenden Antrag für die Tagesordnung des nächsten VPLA vorzusehen.

### Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt,

1. eine Maßnahmenliste mit Prioritätensetzung für die geordnete Umsetzung der Entwicklungsziele des neuen Flächennutzungsplanes vorzulegen. Die Liste sollte an den mit der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplan verfolgten Entwicklungszielen (u.a. moderater Einwohnerzuwachs, Förderung der Innenentwicklung, Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, Förderung seniorenrechtens Wohnens, Energieeffizienz und Erzeugung regenerativer Energien, Stadt der kurzen Wege, ausgewogene Entwicklung in den unterschiedlichen Ortsteilen der Stadt) orientieren, mit der Zielperspektive die Vorgaben für die Stadt Bornheim in einem Zeitraum von 15 Jahren erreichen zu wollen.
2. die Maßnahmenliste mit einem Arbeitsprogramm zu hinterlegen, aus dem ersichtlich ist, was zu welchem Zeitpunkt mit welchem Personalaufwand umgesetzt werden kann;
3. zu den Haushaltsberatungen darzustellen, ob und in welchem Umfang – ggfls. auch befristet – zusätzliches Personal für die Umsetzung der vorstehend Maßnahmenliste erforderlich ist.

### Begründung:

Mit der Beschlussfassung des Rates und der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung liegt für Bornheim nun eine Leitlinie für die stadtplanerische und städtebauliche Weiterentwicklung unserer Stadt vor. Der Einstieg in die seinerzeitige Diskussion zur

Neuaufstellung war geleitet von einer Reihe von Zielvorgaben, welche die zukünftige Entwicklung Bornheims bestimmen sollen.

So wird für den Bereich der Region Bonn/Rhein-Sieg nach wie vor durchaus die Chance eines moderaten Einwohnerwachstums für die nächsten beiden Jahrzehnte gesehen. Für Bornheim geht man in einer mittleren Prognose von der Annahme aus, dass ein Bevölkerungswachstum – insbesondere durch Wanderungsgewinne – von rund 4500 - 6000 Einwohnern bis ca. 2025 zu erreichen sei, so dass die Stadt auf bis zu 55.000 Einwohner anwachsen könnte. Dies wurde in einem politischen Konsens auch als wünschenswert angesehen mit Blick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und die Stärkung der Kaufkraft. Der Zuzug von Familien mit Kindern erscheint dabei wünschenswert, um dem demographischen Wandel im Rahmen der Möglichkeiten entgegenzusteuern.

Für die Koalition aus CDU und Bündnis 90/DIE GRÜNEN sind die genannten Ziele allerdings nur in einem geordneten und abgestimmten Verfahren möglich. Insbesondere die Einwohnerentwicklung kann nur nachhaltig beeinflusst werden, wenn auch die großflächigen Ausweisungen (Sechtem-Ost, Merten, Bornheim) bearbeitet und konkret beplant werden können. Denn die Bebauung von Baulücken reicht nicht aus, um dieses Ziel zu erreichen, da diese Baulückenschließung sich über einen größeren Zeitraum erstrecken wird. Insofern sollte eine Maßnahmenplanung mit entsprechenden Prioritäten erstellt werden.

Dazu ist es von besonderem Interesse, ob und inwieweit die Verwaltung zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes personell in der Lage ist und ob ggfls. im Sinne der Weiterentwicklung der Stadt personelle Ressourcen in den betroffenen Arbeitsbereichen der Verwaltung verstärkt werden müssen.



gez.  
Petra Heller

Hans-Dieter Wirtz



gez.  
Gabi Deussen-Dopstadt

(Dr. Michael Pacyna)

gez.  
Berthold Rothe

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.01.2012
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	Ergänzung zur 522/2011-7
Stand	22.12.2011

**Betreff** **Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.2011 betr. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplanes - Bornheim 2025**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister,

1. eine Maßnahmenliste mit Prioritätensetzung für die geordnete Umsetzung der Entwicklungsziele des neuen Flächennutzungsplanes vorzulegen. Die Liste sollte an den mit der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes verfolgten Entwicklungszielen (u.a. moderater Einwohnerzuwachs, Förderung der Innenentwicklung, Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, Förderung senioren gerechten Wohnens, Energieeffizienz und Erzeugung regenerativer Energien, Stadt der kurzen Wege, ausgewogene Entwicklung in den unterschiedlichen Ortsteilen der Stadt) orientieren, mit der Zielperspektive, die Vorgaben für die Stadt Bornheim in einem Zeitraum von 15 Jahren erreichen zu wollen,
2. die Maßnahmenliste mit einem Arbeitsplan zu hinterlegen, aus dem ersichtlich ist, was zu welchem Zeitpunkt mit welchem Personalaufwand umgesetzt werden kann,
3. zu den Haushaltsberatungen darzustellen, ob und in welchem Umfang – ggfls. auch befristet- zusätzliches Personal für die Umsetzung der vorstehenden Maßnahmenliste erforderlich ist.

**Sachverhalt**

Die Umsetzung des neuen Flächennutzungsplans über die Rahmenplanung und die Bebauungspläne erfolgt grundsätzlich in der Verwaltung im Bereich Stadtplanung. Die Kapazitäten sind hier allerdings durch die laufenden Verfahren und die derzeitige Beschlusslage mehr als ausgeschöpft.

Für die aktuelle Bearbeitung der beschlossenen Bauleitplanverfahren, der allgemeinen Stadtentwicklung, der Verkehrsplanung einschl. Radverkehr und ÖPNV wird eine Prioritätenliste geführt, die ca. vierteljährlich aktualisiert wird. Diese Prioritätenliste umfasst ca. 100 Punkte und betrifft vor allem die noch laufenden Verfahren und Aufgaben.

In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass nur die Verfahren unter Priorität 1 mit einer engen zeitlichen Bindung bearbeitet werden können. Aufgaben unter Priorität 2 können zeitlich nur sehr eingeschränkt und unter Priorität 3 derzeit praktisch nicht weiter bearbeitet werden.

Für weitergehende Aufgaben bestehen derzeit keine Arbeitskapazitäten. Dazu kommt als Sonderfall die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Regionale Projekt Grünes C, das wesentliche Arbeitskraft bis etwa Mitte 2014 bindet. Da die Durchführung der Maßnahmen Grünes C zeitlich befristet ist, können hier keine personellen Ressourcen für die Bebauungspla-

nung zur Verfügung gestellt werden.

**Anlagen:**

Antrag (war der Ursprungsvorlage beigefügt)

Arbeitsplan der Verwaltung im Bereich Stadtplanung

# Arbeitsplan der Verwaltung im Bereich Stadtplanung

Stand 24.10.2011

## Prioritäten

Einstufung 1: vorrangig zu bearbeiten wg. gesetzlicher Verpflichtung, Einbindung in externen Zeitrahmen, oder Gremienbeschluss

Einstufung 2: Bearbeitung soweit zeitlich möglich und strukturell für Bornheim bedeutsam (größere Gebiete, Einbindung städtischer Grundstücke)

Einstufung 3: sonstige Maßnahmen und Projekte

## Übergeordnete Planungen

Pri-ori-tät	Thema	Aufgabe:	
1	Regionalplan Quarzkies Sonnenhof	Änderung Quarzkies im Verfahren Planunterlagen der BR Köln liegen vor Stellungnahme durch SUA abgegeben	
1	Regionale 2010 „Grünes C“	"Grünes C" der Kommunen Bornheim, Alfter, Bonn, Niederkassel, Troisdorf, St. Augustin, Koordination durch RSK Freiraumentwicklung (Ortsrandgestaltung) und Verknüpfung mit Mobilität (Rad, ÖV), „link“ als Wegeverbindung im Freiraum UmweltA 21.04.09 VPLA 04.06.09 Landschaftsbeirat Juni 09, Förderbescheid an RSK sieht ausreichende Mittel erst in 2012 + 2013 vor	
199/221	1	Planfeststellung L183n	Planung Landesbetrieb Straßenbau, Mitwirkung, Stellungnahmen, Planfeststellung Sept. 2008, Spatenstich Juli 09, Radwegeplanung entlang L 118, Besprechungen mit LS-EU, Alfter, Bonn, WFG Flurbereinigung durch BR Köln eingeleitet
	2	Kreisentwicklungskonzept	Mitwirkung in der AG Bevölkerung + Wohnen, Entwurf des Kreisentwicklungskonzeptes liegt vor, diverse Projekt im RSK geplant, Ergebnisse im VPLA + Ausschüssen beschlossen: Kenntnisnahme
	2	rak	Regionaler Arbeitskreis der Kommunen im RSK, Ahrweiler und Stadt Bonn (AK Wohnen 2020, Einzelhandelskonzept)
	3	Regionalplan- Änderung	Änderung ASB statt GIB zwischen Roisdorf und Hersel, Ziel: gemischte Bebauung mit Gewerbe, Wohnen und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
	1	Regionalplan Änderung Brühl	8. Änd. Reg.-Plan, ASB Phantasialand BR hat Beteiligung eingeleitet
	3	Landesentwicklungsplan	
	3	Landschaftsplan	ggf. Stellungnahme zu Nachbargemeinden
	3	Integrierter Gesamtverkehrsplan NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung ist durch das Land beschlossen

### Handlungsprogramm, Rahmenplanung, Wettbewerbe

Pr.	Thema	Aufgabe
1	Rahmenplanung Sechtem Osterweiterung	Siedlungserweiterung und Ortsumgehung L 190 neu, Rahmenplanung zur abgestuften Planung Wohnen + MI (Einzelhandel) H+B Vorstellung VPLA 19.10.11
1	Rahmenplanung Bornheim	Siedlungserweiterung Bornheim Hexenweg, Wohnbebauung, (KiGa, Artenschutz, Schallschutz, städt. Liegenschaften)
1	Handlungsprogramm Königstraße	Umsetzung des am 29.04.04 beschlossenen Handlungsprogramms, Entwurf Gestaltungsleitlinien liegt vor, Servatiusweg in Bau ab 2011
1	Standortentwicklung Hersel	Wohnbebauung, Sportplatz, Golf Artenschutzgutachten, Maßnahmenplan durch Büro Cochet Grundstücksverhandlungen durch Bodenmanagement,
1	Artenschutzkonzept Hersel / Roisdorf	Artenschutzkonzept als Grundlage für die Bauleitplanung im Raum Hersel und Roisdorf durch Büro Cochet erstellt Vorstellung im VPLA 02.12.2009 + UmwA 21.01.2010 + Rat 04.02.10
2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Einzelhandels- und Zentrenkonzept von BBE erstellt, Versorgungsbereiche festgelegt, Konzept mit Sortimentsliste als Grundlage für die gesamte Bauleitplanung und die Baugenehmigungspraxis, Beschlossen durch Rat am 21.07.2011
2	Rahmenplanung Merten	Bewertung von Wohnbauflächen in Merten anhand städtebaulicher Kriterien (Erschließung, Umwelt, Eigentümer etc.)
3	Rahmenplanung DB-Bahnhof Roisdorf	Kauf von Bahnflächen von der BEG Ratsbeschluss über Ankauf liegt vor, Abwicklung abhängig von Finanzlage, Kauf in 2011-2013
3	Entwicklungskonzepte Stadtmarketing	Erarbeitung von Ortsteilkonzepten für Merten, Sechtem Walberberg und Hersel
3	Standortwettbewerb „Ab in die Mitte“	Mitarbeit in der AG Federführung durch Wirtschaftsförderung (Römer)

200/221

### Flächennutzungsplan

Priorität	Thema	Aufgabe
1	1. Ergänzung FNP	SO in Merten, Parallelverfahren zu Me 15.2 Nahversorgungszentrum
2	2. Ergänzung FNP	Flächen f.d. Landwirtschaft in Brenig, Rücknahme der W Flächen
2	1. Änd. FNP	SO Bornheim-Süd Textl. Änderung Verkaufsfläche Pferdesport Krämer
3	xx Änd. FNP	Vollversorger Rewe, Verlagerung in Sechtem an die Erfurter Straße (bei VK über 800 m <sup>2</sup> ist MI oder SO erforderlich)
	Neuaufstellung FNP	Planverfahren nach BauGB Verfahren ist abgeschlossen, Beschlüsse: VPLA 01.12.2010, Rat: 09.12.2010

## Bebauungspläne

Pri-ori-tät	Thema	Aufgabe
1	Ro 18 2. Änd.	Änd. Ro 18 im SO Gebiet, Ansiedlung Pferde-Sport Krämer, Abstimmung rak ist erfolgt, Gutachten liegt BR Köln vor
1	Ro 18 3. Änd.	GE in Roisdorf, Erweiterung Bauhaus mit Drive-In Baustoffhandel, rak Abstimmung durchgeführt, Gutachten GMA liegt vor
1	Ro 18.1 1.Änd.	GE In Roisdorf, Küchen Aktuell, Lager + Verkauf (ca. 4.200 m² VK) rak Abstimmung durchgeführt Gutachten BBE
1	Wd 53	WA, Innenbereich Blumenstraße, Schmiedegasse, Büttgasse, erneute Offenlage bis 25.06.10 Auswertung Offenlage, Kostenberechnung für Entwässerung liegt vor
1	Me 15.2	SO Einzelhandel in Merten, Discounter mit Nahversorgung + gemischte Bauflächen, Offenlage bis 14.10.11
1	Ro 17	Kerngebiet MK zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bahnlinie, Investorenvorhaben zur Erweiterung des Einzelhandels im TOOM Umfeld, Grundsatz- und Einleitungsbeschluss Rat 06.05.10
1	Ro 20	GE in Roisdorf, Ansiedlung Europool, B-Plan durch Investor, Straßenausbau Rosental + Raiffeisenstraße
1	Bo 16	WA in Bornheim, Mühlenstr. Königstr., Investorenvorhaben DHH, RH, MFH, Beschluss VPLA 07.07.10, frühz. Öff. ist durchgeführt
1	220 C 2. + 3. Änd.	Änderung der Wohnbaufläche, Grünfläche, Spielplätze in Hersel, Maßnahme aus Projekt Grünes C, § 13a Verfahren
1	Ro 15 3. Änd.	WA in Roisdorf Kartäuserstraße, LVR plant soziale Einrichtung, MFH + Cafe, Investor Beamtenbank
1	Nr. 206 in Hersel, 3. Änderung	WA auf städt. Grundstück, Einleitung am 02.11.05 beschlossen, Vertrag mit Investor liegt vor, 2-3 MFH mit je 10 WE
2	Me 02 3. Änd.	Gemeinbedarf in Merten, Kloster GFO plant Erweiterung als Seniorenheim
2	Bo 10	Wohnen, Stellplätze Einleitungsbeschluss und frühz. Bürgerbeteiligung erfolgt, ruht seitdem, städt. Grundstück
2	Wi 01.1 1. Änd.	WA, Vorhabenträger beantragte Baufelder zu ändern, Offenlage durchgeführt
2	Br 28	WA Ergänzung in Brenig, Steinacker, Bauherr wird Wegegrundstück von der Stadt ankaufen,
2	Wb 02	WA in Walberberg, 2 Wohngebäude auf Kirchengrundstück (z.Zt. Gemeinbedarf) 13a Verfahren, Einleitungsbeschluss
2	Ro 15, 2. Änd.	13 a BauGB, Roisdorf, Grünfläche in MI für Polizei und P & R, Rat hat Offenlage am 06.05.10 beschlossen
2	He 05	Wohnbebauung Gartenstraße, frühz. Beteiligung ist durchgeführt
2	He 13 1. Änd.	MI in Hersel, Erweiterung Altenwohnanlage Bierbaumstraße um Altenwohnungen
2	He 30	Sportplatz Hersel + Golfplatz zw. Mittelweg und L 300, (mit 45. FNP-Änderung) Maßnahmenkonzept Artenschutz einbinden, Grundsatzbeschluss liegt vor
2	He 31	Wohnbebauung nördlich L 118 und Sebastianstraße(mit 45. FNP-Änderung) Strukturkonzept Wohnen erstellen, Maßnahmenkonzept Artenschutz einbinden,

201/221

2	He 32	neuer Sportplatz in Hersel +Ertfstraße, Verfahren parallel zu 3. Änd. 206
3	Merten N.N.	WA in Merten Offenbachstraße/ Bonn-Brühler Straße, Interessenten: Eigentümer + Kirche, Planer: Thielicke + Hauspartner
	Ro 18.1	Erweiterung GE Bhm-Süd, Artenschutzgutachten liegt vor, Satzungsbeschluss Rat 04.02.10 ist erfolgt
3	Ro 18.1 2. Änd.	GE in Bhm-Süd, Spielhalle + Orthopädiezentrum anstatt Disco
3	Wi 14	Widdig, Wohnbebauung zwischen St. Georg Straße und Rhein , VPLA- Beschluss zur Fortsetzung der Planung, Anliegerversammlung durchgeführt 30.06.09
3	Se 33	Sechtem B-Plan zur Steuerung der Windenergieanlagen, Aufstellungsbeschluss Rat 24.02.11
3	Se 50	WA in Sechtem städt. Ordnung Kämpchenweg, Aufstellungsbeschluss
3	Me 15.1	WA in Merten, Kreuzstraße, Aufteilungsbeschluss VPLA
3	Me 15.3	WA in Merten, Beethovenstraße, Aufteilungsbeschluss VPLA
3	Bo 05	WA in Bornheim, Neuplanung in Zusammenhang mit Bodenmanagement
3	Bo 12	Ohrbachstraße / WA im alten Bestand 3 (1) BauGB durchgeführt, Entwurf wird überarbeitet, Plangebiet neu abgrenzen, Umlegung ist geprüft durch Langendonk
3	Bo 21 1. Änd.	Bornheim villa rustica, WA in Grünfläche, Rest WA neu ordnen, Verfahren abstimmen mit Grunderwerb (über Grünes C)
3	Nr. 147 in Waldorf, 9. Änd.	Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet, Öffentl. Auslegung durchgeführt, Bedenken gegen Planung, da viele Betriebswohnungen vorhanden
3	Ka 02, Änd.	GE in Kardorf, Betriebswohnungen ggf. in einem Teilbereich zulassen
3	Ro 70, Änd.	WA in Roisdorf, ggf. Rücknahme der Bauhöhe + Bautiefe, Bauvorhaben Bonner Str. wurde angepasst, genehmigt durch FB 6
3	DB Roisdorf	P&R am Bahnhof, Planung im Anschluss an eine Rahmenplanung am Bahnhof Roisdorf
3	De 03	Innenbereich Spitzweg-/Albertus-Magnus- Straße, Beschluss: 4. Variante durch Vorhabenträger erstellen
3	He 11	GE in Hersel, zw. Elbestraße und Bahnlinie, Veränderungssperre ab 2008, evtl. Änderung von GE in MI/WA (ggf. in Teilflächen) Aufstellungsbeschluss liegt vor
3	He 12	GE südlich der L 118, Plangebiet anpassen mit He 28
3	He 28	derzeit keine Aktivitäten durch neue und alte Eigentümer, Verfahren ruht zur Zeit
3	He 29	GE Gebiet in Hersel, B-Plan zur Steuerung des Einzelhandels, Einleitungsbeschluss Rat 01.10.09, Aldi Umsiedlung + Drogeriemarkt sind realisiert
3	Wi 04	WA, Wikingerstraße. / L 300, Termin mit Eigentümer im April 11
3	Wi 16	WA Teutonenstraße Antragsteller muss Unterlagen für B-Plan erstellen
3	Wb 06	Antrag einiger Anwohner auf Wiederaufnahme des Verfahrens, Grundsatzbeschluss Rat 01-07
3	Wb 09 (TG aus Nr. 301)	Nachverdichtung des Kleinsiedlungsgebietes, erhebliche Bedenken fast aller Anwohner, geteiltes Baugrundstück entspricht mit 351 m² nicht den Kriterien für freistehendes EFH von mind. 400 m²
3	Wb (10 ?) (Rest Wb 12)	Bereich zwischen Hauptstraße, Flammgasse, Frongasse und Walburgisstraße/ Kitzburger Straße
3	Wb 16	Walberberg MI, B-Plan für Übergangsheim und Forstwirtschaftshalle

2021/221

3	Schmiedegasse Waldorf B-Plan	WA Innenbereich Schmiedegasse, Lochnerstraße, Kampsweg, L 183, Antrag zu FNP zurück gestellt, (7 Wohngebäude)
3	He Domhofstr.	Straßenland B-Plan Mertensgasse
3	He 09	Zwischen Elbestraße, Verlängerung Mertensgasse, Stadtbahnlinie 16, L 118
3	Allerstraße Hersel	GE in Hersel, Umplanung Kieswerk Hüntten, Betriebsbeschreibung liegt vor
	Dersdorf	WA in Dersdorf, Max-Ernst, Bannweg, Waldorfer Weg, Anfrage Bauträger
	Waldorf	WA statt Friedhof am Straufsberg

### Satzungen (nach §34 und Sanierungssatzung)

	Thema	Aufgabe
1	Stadtumbaugebiet Grünes C	Regionale 2010 über Stadtumbau West mit EU Fördergelder, Ausweisung nach § 171 b BauGB als Fördervoraussetzung
2	Satzung in Kardorf	Entwicklungssatzung Altenberger Gasse, WA in Kardorf
3	Sanierungssatzung Hersel	Bereich Grundschule, Sportplatz, WA, Satzungsbeschluss wurde eingeleitet
	Satzungsänderung Waldorf	Elektro- Nelles Verlagerung, Blumenstraße:, Satzungsbeschluss 06.05.10

### Aufhebungsverfahren

3	Nr. 104 in Roisdorf	(Brunnenstraße, Siegesstraße, Friedrichstraße),
3	Br 27.	Wohnbebauung Steinacker/ Michelsbergstraße
3	Wi 01	Planung WA ist überholt
3	Nr. 316 Merten	
3	Restbereiche Nr.101 C + D	B-Pläne in Roisdorf,

### Umlegungen

3	Wd 53	Umlegungsverfahren nach Satzungsbeschluss
---	-------	---

### Radverkehr

1	Radverkehrskonzept	Beschluss durch VUPA Dez. 2003, Prioritätenliste für Landesbetrieb Straßenbau zu Querungshilfen erstellt Mitteilung an VPLA – Dokumentation umgesetzter Maßnahmen
2	Fahrradwegweisung	Maßnahme ist umgesetzt
3	Radregion Rheinland	Regionale 2010 Projekt: Rheinlandroute Brühl / Bonn über Bornheim
3	Römerkanalwanderweg	Route in Teilabschnitten über Bornheim

### Öffentlicher Personennahverkehr

	Thema	Aufgabe
1	Nahverkehrsplan des RSK Fortschreibung	Neugestaltung der Buslinie 818 / 817 neu, Verbindung Sechtem – Wesseling, Linie 18, Taxi-Bus Swisttal- Bornheim, VPLA- und Kreistagsbeschluss liegen vor
1	Regionalexpress RE 5	Leverkusen-Köln-Bonn-Koblenz, neue Halte ergänzen in Sechtem + Roisdorf, Ziel: 20-Min.-Takt (S-Bahn-

203/221

		Vorlaufbetrieb)
2	Regionalbahn 48	Beschwerden über Probleme in der Fahrgastbeförderung,
2	AST	Einsparpotenziale und Streckenführung prüfen mit dem RSK, Nutzung der AST-Zentrale der RVK ab Dezember 09
2	Schülerbeförderung: Bus 818, 633 und Linie 18	Prüfung der Schülerbeförderung in Bezug auf AvH- Gymnasium und Europaschule Letzter Termin: 13.01.10
3	Bahnsteige Linien 16 und 18	Bahnsteigerhöhung Linie 16, Bahnsteig-Neugestaltung Linien 16+18, Umsetzung + SV durch FB 9
3	Verlängerung Linie 63	Prüfung im VPLA 05.05.10 beschlossen, Bedarf und Kosten feststellen, Schreiben SWB+ HGK im VPLA Dez.11 mitgeteilt
3	Integration des freigestellten Schülerspezialverkehrs	Angebot der RVK in Rücksprache mit RSK, VRS und Bezirksregierung geprüft Offenlage der Kostenstruktur bei der RVK einfordern

#### Laufendes Geschäft und Sonstiges

		Zwischengemeindliche Abstimmungen mit den Nachbarkommunen
		Stellungnahmen zu Voranfragen und Baugenehmigungen des Fachbereichs 6
		Begründung der Rechtmäßigkeit des Straßenausbaus nach § 125 BauGB
		Straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren betreffend Radverkehr

204/221

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	07.12.2011
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	527/2011-7
Stand	09.11.2011

**Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in der Stadt Bornheim**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und vertagt den Antrag in die nächste Sitzung des Ausschusses.

**Sachverhalt**

Der Bürgermeister soll zu den einzelnen Tagesordnungspunkten Erläuterungen erstellen. Sie sollen eine kurze Sachdarstellung und einen Entscheidungsvorschlag des Bürgermeisters enthalten.

Aus zeitlichen Gründen konnte eine entsprechende Sitzungsvorlage nicht rechtzeitig erstellt werden. Dies erfolgt zur nächsten Sitzung.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

## Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

FDP-Fraktion Bornheim, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

Herrn  
Wilfried Hanft  
Vorsitzender des Ausschusses für Verkehr,  
Planung und Liegenschaften  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

## Fraktionsgeschäftsstelle

Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

Tel.: 02222/99 44 50  
Fax: 02222/99 44 52

fraktion@fdp-bornheim.de  
www.fdp-bornheim.de

Bornheim, 8. November 2011

Sehr geehrter Herr Hanft,

hiermit stellen wir gemäß § 3 (1) GeschO den folgenden Antrag für die kommende Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

### **Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in Bornheim**

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt die folgenden Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in Bornheim, die für künftig zu entwickelnde Baugebiete und Wohnbauvorhaben in Bornheim eine politische Richtschnur darstellen sollen. Eine Abweichung von diesen Richtlinien nur aufgrund zwingender rechtlicher Vorgaben, bereits bestehenden Planrechts oder im Einzelfall durch gesonderten Beschluss des Ausschusses möglich. In allen anderen Fällen haben die Richtlinien verbindlichen Charakter:

- (1) Architektonische Vielfalt ist eine zentrale Voraussetzung für neue Baugebiete in der Stadt Bornheim. Unterschiedliche Gebäudetypen, Dächer, Gestaltungsformen, Nutzungen und Grundstückszuschnitte lockern das Stadtbild auf und geben Baugebieten ihren unverwechselbaren Charakter.
- (2) Bornheim benötigt bezahlbaren Wohnraum für Singles, Paare und Kleinfamilien. Daher sollen neue Baugebiete in Bornheim neben klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau vorsehen. Um den durchmischten Charakter der Ortslagen zu erhalten, sollen diese Wohngebäude jedoch räumlich nicht konzentriert, sondern in die Wohngebiete integriert werden.
- (3) Die Stadt Bornheim begrüßt ausdrückliche alternative Wohnformen wie autofreie Siedlungen, Mehrgenerationenhäuser oder unterschiedliche Formen von Wohn- bzw. Wohnungsgemeinschaften.
- (4) Bornheim benötigt in den Zentren und an den Verkehrsachsen mehr Wohnraum für ältere Mitbürger, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Dabei sind sowohl barrierefreie Geschosswohnungen (2) als auch alternative Wohnformen (3) mögliche Optionen.

### Begründung:

Mit Blick auf die zahlreichen neuen Wohnbaugebiete, die der neue Flächennutzungsplan vorsieht, ist die FDP-Fraktion der Auffassung, dass die Verwaltung und mögliche Bauherren bereits vor dem Einreichen eines Bebauungsplans verbindliche Leitlinien erhalten sollten, die das künftige Wachstum Bornheims in geregelte Bahnen lenken sollen. Die einzelnen Unterpunkte ergeben einen verbindlichen städtebaulichen Rahmen, der für Investoren und Bauherren eine Orientierung darstellt, um Planungen gegen den politischen Willen und damit Mehrkosten zu verhindern.

Im Einzelnen lautet die Begründung zu den Unterpunkten wie folgt:

- (1) Neue Baugebiete in Bornheim sollten auch bei einer Planung durch einen Einzelinvestor nicht gleichmäßig und eintönig aussehen. Eine aufgelockerte und kreative Gestaltung kann zwar möglicherweise den Profit eines potenziellen Investors schmälern. Für eine hochwertige und dem Stadtbild angepasste Bebauung ist eine Auflockerung neuer Wohngebiete jedoch unbedingt notwendig.
- (2) Um dem auch in Bornheim festzustellenden Trend zu 1- und 2-Personenhaushalten sowie Kleinfamilien gerecht zu werden, muss das Angebot an Geschosswohnungen erhöht werden. Diese Mehrfamilienhäuser sollen jedoch nicht an einer Stelle konzentriert entstehen, sondern in Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen integriert werden. Diese Bedingungen begünstigt auch die in (1) vorgesehene Durchmischung.
- (3) Alternative Wohnbauprojekte sind an geeigneter Stelle eine Bereicherung für die Vielfalt der Wohnformen in Bornheim. Wenn sich geeignete Investoren finden, ist es Aufgabe der Stadt, bei der Suche nach geeigneten Grundstücken behilflich zu sein. Auf diese Weise bietet Bornheim auch ein Angebot für diejenigen, die sich jenseits klassischer Wohnbauformen ein Zuhause aufbauen wollen.
- (4) Der demografische Wandel in Verbindung mit einer größeren Bereitschaft zum Umzug machen neue Angebote für ältere Mitbürger erforderlich. Oftmals werden Einfamilienhäuser nach dem Auszug der Kinder zu groß für ältere Ehepaare oder Alleinlebende. Für diese Zielgruppe können insbesondere Eigentums- und Mietwohnungen (2) sowie alternative Wohnprojekte (3) eine attraktive Option zum Eigenheim darstellen. Um den Belangen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden, ist auf eine gute Anbindung zu Zentren und zum Nahverkehr zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Koch, Jörn Freynick, Alexander Meurer und Fraktion

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
---	------------

**öffentlich**

Ergänzung zur- Vorlage Nr.	527/2011-7
-------------------------------	------------

Stand	23.12.2011
-------	------------

**Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in der Stadt Bornheim**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, auf Grundlage der Kriterien aus dem Flächennutzungsplan, weitergehende Leitlinien für die Entwicklung der neuen Baugebiete aufzustellen.

**Sachverhalt**

Zum beigefügten Antrag vom 08.11.2011 nimmt der Bürgermeister wie folgt Stellung:

- (1) Architektonische Vielfalt ist eine zentrale Voraussetzung für neue Baugebiete in der Stadt Bornheim. Unterschiedliche Gebäudetypen, Dächer, Gestaltungsformen, Nutzungen und Grundstückszuschnitte lockern das Stadtbild auf und geben Baugebieten ihren unverwechselbaren Charakter.

**zu 1:**

Die Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Bornheim enthalten unterschiedliche Qualitäten. Bei den Bauträgermaßnahmen werden – insbesondere bei Vorhabenbezogenen Plänen – i.d.R. gestalterische Auflagen gemacht, die auch die Ansichten, Dachformen und Materialien beinhalten. Damit wird die Ausprägung über die eigentlichen Festsetzungen hinaus vorab eingegrenzt und eine architektonische Qualität festgeschrieben.

Im Falle einer klassischen Angebotsplanung sind dagegen die aktuellen Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert. Neben den gängigen Festsetzungen über die Geschossigkeit, Höhe, Bautiefe etc. beschränken sich die gestalterischen Regelungen meist auf die Einfriedungen und die Grüngestaltung.

Beide Wege sind im Normalfall ausreichend, führen allerdings nicht immer zu optimalen Ergebnissen. Insbesondere bei großen Baugebieten kann der Fall eintreten, dass ggf. ein nicht zufriedenstellendes Bild entsteht, wenn sich bestimmte Bauformen zu oft wiederholen.

In kleineren Baugebieten oder einem eingeschränkten baulichen Zusammenhang weisen diese Gebiete aber eine hohe städtebauliche Qualität auf. Das Vorkommen gleichartiger Gebäude führt zu einem homogenen städtebauliches Bild und trägt wesentlich zur Identifikation mit dem eigenen Umfeld bei.

Wesentlicher Bestandteil ist auch die Gestaltung des Wohnumfeldes. Hier kann durch eine gehobene städtebauliche Ausprägung der Straßen, Wege und Plätze, sowie der privaten Hausgärten eine positive Aufwertung des Gesamtbildes erfolgen.

Im Gegensatz dazu entspricht nicht jede Siedlung die individuell ausgeführt wurde einem homogenen und dem Äußeren nach gefälligen Bild. Unterschiedliche Bauformen, Materialvielfalt in der Fassade und Dach, unterschiedliche Dachformen und Höhen vermitteln dagegen oft einen Eindruck von Beliebigkeit. Dies mag zwar einer individuellen Identifikation mit dem eigenen Haus entsprechen, führt aber nicht zu einem geschlossenen Stadtbild und

einer Identifikation mit dem eigenen Umfeld oder Ortsteil.

Darüber hinaus bieten Bauträgermaßnahmen häufig kostengünstige Möglichkeiten auch für Schwellenhaushalte Wohneigentum zu erwerben. Bei einer Angebotsplanung scheitert eine Realisierung für eine Reihe von Haushalten bereits an den hohen Grundstückspreisen.

Insofern kann hier kein abschließende Empfehlung für eine generelles Leitbild gegeben werden.

- (2) Bornheim benötigt bezahlbaren Wohnraum für Singles, Paare und Kleinfamilien. Daher sollen neue Baugebiete in Bornheim neben klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau vorsehen. Um den durchmischten Charakter der Ortslagen zu erhalten, sollen diese Wohngebäude jedoch räumlich nicht konzentriert, sondern in die Wohngebiete integriert werden.
- (3) Die Stadt Bornheim begrüßt ausdrückliche alternative Wohnformen wie autofreie Siedlungen, Mehrgenerationenhäuser oder unterschiedliche Formen von Wohn- bzw. Wohnungsgemeinschaften.
- (4) Bornheim benötigt in den Zentren und an den Verkehrsachsen mehr Wohnraum für ältere Mitbürger, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Dabei sind sowohl barrierefreie Geschosswohnungen (2) als auch alternative Wohnformen (3) mögliche Optionen.

zu 2. – 4.:

Im Flächennutzungsplan wurden Wohnbauflächen mit besonderen städtebaulichen Kriterien dargestellt. Die Flächen liegen in der Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung/Infrastrukturausstattung, Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV und verfügen darüber hinaus über eine gute äußere Erschließung.

Somit eignen sich grundsätzlich fast alle neuen Wohnbauflächen für die Ansiedlung von Geschosswohnungsbauten, alternative Wohnformen und für autofreies Wohnen. Besonders geeignet sind die Teilflächen, die in einem Umkreis von ca. 500 m fußläufig zu einem Nah- und Hauptversorgungszentrum, zu einem der Ergänzungsstandorte der Nahversorgung bzw. zu einem Haltepunkt der Stadtbahn oder der Deutschen Bahn liegen.

Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung wird bereits in neuen Wohngebieten aufgrund der aktuellen Nachfrage auch ein Teil der Flächen für Mehrfamilienhäuser eingeplant. Ein maßvoller Anteil an Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern kann demnach in fast allen Baugebieten integriert werden. In diesen Häusern könnten auch barrierefreie Wohnungen, alternative Wohnformen für Mehrgenerationen oder Wohngemeinschaften realisiert werden.

Die darüber hinausgehende Realisierung von entsprechenden Wohnformen ist allerdings den privaten Bauherren und Investoren vorbehalten, die Stadt Bornheim kann hier keine eigenen Projekte realisieren. Eine aktive Begleitung von Investoren bei der Umsetzung der Planung durch die Verwaltung kann personell nicht geleistet werden.

Weitere Vorgehensweise:

Für die Erstellung der Leitlinien für die Entwicklung der neuen Baugebiete wird eine breite politische Diskussion empfohlen. Die Verwaltung der Stadt Bornheim sollte hierfür ein Konzept erarbeiten.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.01.2012
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	559/2011-7
-------------	------------

Stand	23.12.2011
-------	------------

**Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Aufzeigen geeigneter Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für alternative Wohnformen**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, geeignete Flächen im Flächennutzungsplan für die im Antrag genannten Wohnformen aufzuzeigen.

**Sachverhalt**

Im Flächennutzungsplan wurden Wohnbauflächen mit besonderen städtebaulichen Kriterien dargestellt. Die Flächen liegen in der Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung/Infrastrukturausstattung, Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV und verfügen darüber hinaus über eine gute äußere Erschließung.

Somit eignen sich grundsätzlich fast alle neuen Wohnbauflächen für die Ansiedlung alternativer Wohnformen und evtl. für autofreies Wohnen. Besonders geeignet sind die Teilflächen, die in einem Umkreis von ca. 500 m fußläufig zu einem Nah- und Hauptversorgungszentrum, zu einem der Ergänzungsstandorte der Nahversorgung bzw. zu einem Haltepunkt der Stadtbahn oder der Deutschen Bahn liegen.

Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung wird bereits in neuen Wohngebieten aktuell aufgrund der Nachfrage auch ein Teil der Flächen für Mehrfamilienhäuser eingeplant. In diesen Häusern könnten dann alternative Wohnformen realisiert werden.

Die darüber hinausgehende Realisierung von entsprechenden Wohnformen ist allerdings den privaten Bauherren und Investoren vorbehalten, die Stadt Bornheim kann hier keine eigenen Projekte realisieren.

Die Verwaltung kann Investoren hierbei nur im Rahmen ihrer begrenzten personellen Möglichkeiten begleiten.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

## SPD Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

An den Vorsitzenden des  
Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss  
Herrn Wilfried Hanft  
Postfach 1140  
53332 Bornheim

Bornheim, 15.11.2011

Sehr geehrter Herr Hanft,

Bitte berücksichtigen Sie folgenden Antrag für die nächste Sitzung des VPLA.

Die Verwaltung wird beauftragt, im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim aufzuzeigen, welche Wohnbauflächen besonders dafür geeignet sind, auf Ihnen Bebauungspläne für alternative Wohnformen zu realisieren.

Begründung:

In der Vergangenheit hat die Stadt Bornheim meist auf die klassische Einfamilienhaus-Bebauung gesetzt. Diese Wohnform entspricht heute aber nicht mehr den Bedürfnissen vieler Menschen.

Schon mehrfach wurde in Anträgen aller Fraktionen deutlich, dass in Zukunft das Mehr-Generationen-Wohnen gewünscht wird. Doch Auch viele Singles suchen nach Möglichkeiten, mit Gleichgesinnten das Leben Alleine mit der Möglichkeit von Gemeinsamkeit zu kombinieren und suchen dafür geeignete Objekte.

In einer Stadt wie Bornheim, die über ausgezeichnete Anbindungen an den ÖPNV verfügt, sollte überprüft werden, ob es möglich ist, autofreie Wohngebiete auszuweisen.

Nach Auffassung der SPD-Fraktion verschafft die Stadt Bornheim sich einen weiteren Standortvorteil, wenn sie neben der klassischen Einfamielienhausbebauung und dem Geschosswohnungsbau auch Angebote für solche Menschen plant, die eben andere Vorstellungen von ihrem Wohnumfeld haben.

f. d. R.

Ute Kleinekathöfer

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	059/2012-9
Stand	13.01.2012

**Betreff Antrag des OV und AM Hönig vom 11.01.2012 betr. Fußgängerampeln Rankenberg/Küppersgasse und Rankenberg/ Schornsberg in Brenig**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die Verkehrsverhältnisse in Brenig, Rankenberg (L 182) in Höhe Küppersgasse und Schornsberg, insbesondere hinsichtlich der Fußgängerquerung in einem gem. § 45 StVO vorgeschriebenen straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahren erneut zu überprüfen und diesbezüglich Kontakt mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wegen der Realisierung einer Lichtsignalanlage (Bedarfsanlage für Fußgänger) an einer der beiden genannten Einmündungen aufzunehmen.

**Sachverhalt**

Auf den Antrag vom 11.01.2012 wird Bezug genommen.

Die Verkehrsverhältnisse auf dem Rankenberg (L 182) und der angestrebte Einbau einer baulichen Querungshilfe waren in der Vergangenheit mehrfach Gegenstand von Beratungen in den Ratsgremien (vgl. Vorlagen-Nr. 350/2006-9, 71/2007-9 und 375/2010).

Ergebnis der damaligen Überprüfungen war, dass eine bauliche Querungshilfe im fraglichen Bereich der L 182 zwar wünschenswert wäre, der hierfür notwendige Bedarf bei den durchgeführten Verkehrszählungen jedoch nicht nachgewiesen werden konnte. In jeweils 2 Stunden wurden hierbei höchstens 4 querende Fußgänger festgestellt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen haben sich in dieser Angelegenheit mittlerweile keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Demzufolge sieht der Bürgermeister die Erfolgsaussichten für eine Lichtsignalanlage „Fußgängerampel“ realistisch als nicht gegeben an, zumal diese im Vergleich zu baulichen Querungshilfen sogar einen höheren Errichtungs- und Unterhaltungsaufwand erfordern.

Weitere Überprüfungen sind daher entbehrlich.

Auch die Analyse des im Antrag zitierten Unfalls vom 22. August 2011 führt zu keinem anderen Ergebnis, weil dieser nach Mitteilung der Polizei ausschließlich auf das Fehlverhalten des 10-jährigen Kindes, das gegen 21 Uhr ohne auf den Verkehr zu achten außerorts die Landstraße querte, zurückzuführen war.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen dieser Vorlage: keine

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

E 11.01.2012

*SK*



**HEINRICH HÖNIG**  
 Ortsvorsteher von Bornheim-Brenig  
 stellvertr. Bürgermeister der Stadt Bornheim

Heinrich Hönig 53332 Bornheim Vinkelgasse 15

Brenig, Vinkelgasse 15  
 53332 Bornheim

Herrn  
 W. Hanft  
 Vors. des VPLA  
 Rathaus

*Kopie  
 an BM Heusele*

Telefon 0 22 22 / 35 90  
 Fax 0 22 22 / 56 79  
 mobil 0178 838 3590

Datum: 11 Januar 2012

53332 Bornheim

Sehr geehrter Herr Hanft,

Ich bitte um Aufnahme in die Tagesordnung des nächsten VPLA:

**Fußgängerampel Rankenberg / Höhe Küppersgasse**  
**Fußgängerampel Rankenberg / Höhe Schornsberg**

Beschlußentwurf:

Der Bürgermeister wird gebeten, zwecks Fußgängerampeln mit dem Landesbetrieb Straßen Kontakt aufzunehmen.

Begründung:

Immer wieder kommt es zu gefährlichen Situationen, insbesondere wenn Kinder von der Küppersgasse und der darunterliegenden Bushaltestelle den Rankenberg überqueren müssen um den Ortsteil Bisdorf zu erreichen.

Im Bereich Schornsberg ist die gleiche Situation beim Überqueren des Rankenbergs. Im August kam es beim Überqueren des Rankenbergs durch ein Kind zu einem folgenschweren Verkehrsunfall.

Die Installation einer Fußgängerampel erfordert keinen Eingriff in den Straßenverkehr.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Hönig

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	041/2012-9
-------------	------------

Stand	02.02.2012
-------	------------

**Betreff Mitteilung betr. Mängelbeseitigung auf Rad- und Fußwegen in Roisdorf**

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften hat in der Sitzung am 19.10.2011 die Sachverhaltsdarstellungen des Bürgermeisters zur Vorlage 358/2011-9 - Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.08.2011 betr. Mängelbeseitigung auf Rad- und Fußwegen in Roisdorf - zur Kenntnis genommen und den Bürgermeister beauftragt, für eine Behebung der noch nicht beseitigten Mängel Sorge zu tragen.

Als Ergebnis der o. a. Beauftragung teilt der Bürgermeister folgenden Sachstand mit:

1. Die verkehrssicherheitsrelevanten Wegeschäden wurden im Rahmen der Wege- und Straßenunterhaltung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch den Stadtbetrieb Bornheim beseitigt.
2. Hinsichtlich der Absperrpfosten, die die Befahrung des Weges durch Kraftfahrzeuge unterbinden, hat der Bürgermeister - im Sinne des Antrages und zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit der auf diesem Weg zugelassenen Verkehrsarten - die Möglichkeit der Reduzierung der Absperrvorrichtungen geprüft und die Anzahl der Sperrpfosten auf die mindest erforderliche Anzahl reduziert. Dabei wurden die Sicherheitsabstände und Durchlassbreiten, insbesondere für den Radverkehr, beachtet.
3. Zur Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit und zur besseren Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger im Grenzbereich Roisdorf/Alfter hat der Bürgermeister den Sachverhalt an die Gemeinde Alfter heran getragen und gebeten, den in Frage stehenden Wegeabschnitt auf ihrem Gemeindegebiet hinsichtlich der angezeigten Mängel in Augenschein zu nehmen.
4. Aus gegebenem Anlass wurden auf den in den Anträgen angegebenen Rad- und Fußwegen zusätzlich die Absperrpfosten hinsichtlich einer möglichen Anzahlreduzierung und Durchlassbreite überprüft. Es konnte durch Modifizierung der Pfostenstandorte zusätzlich jeweils 1 Absperrpfosten zur Klarenhofstraße, zur Brunnenstraße, zur Siegestraße sowie zur Freiherr-von-Stein-Straße entfernt werden. Im Bereich der Wolfsburg wurde ein Absperrpfosten als Ersatz für zwei Absperrpfosten (mit Kette) angeordnet, die aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden mussten. Fehlende bzw. defekte Absperrpfosten wurden ersetzt.
5. Der Wegeabschnitt des Bachbegleitweges zwischen Wolfsburg und Brunnenstraße weist neben den festgestellten Risschäden stellenweise deutliche Absenkungen in Längs- und Querrichtung auf. Diese resultieren nach Einschätzung des Bürgermeisters aus Grundbewegungen im Böschungsbereich des Bornheimer Baches und können im Rahmen der Straßen- u. Wegeunterhaltung nicht vollständig und nachhaltig beseitigt werden. Aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherheit wurde infolge dieser Feststellungen zum Wegezustand auf dem Bachbegleitweg zwischen Wolfsburg und Brunnenstraße das StVO-Verkehrszeichen Nr. 101 i. V. mit dem Zusatzzeichen 1006-34 „Straßenschäden“ angeordnet.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Personal- und Sachaufwand im Rahmen der Stadtpauschale durch den Stadtbetrieb Bornheim

**Anlagen zum Sachverhalt**

- keine -

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	052/2012-7
Stand	10.01.2012

**Betreff Mitteilung betr. Neuaufstellung des Nahverkehrsplanes der Nahverkehr Rheinland GmbH**

**Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 09.11.2011 fasste der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften den Beschluss, hinsichtlich der Verbesserung der Gesamtsituation im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) mehrere Forderungen an die Nahverkehr Rheinland GmbH (NVR) zu stellen (vgl. Vorlage Nr 490/2011-7).

Dieser Beschluss wurde der NVR mit Datum vom 23.11.2011 mitgeteilt mit der Bitte um Aufnahme der Forderungen der Stadt Bornheim in den in Aufstellung befindlichen Nahverkehrsplan. Parallel erhielt der Rhein-Sieg-Kreis die Beschlussmitteilung, verbunden mit der Bitte um Unterstützung der Forderungen bei der NVR.

Auch die Ratsvertreter im Kreistag wurden um Unterstützung der Forderungen in den entsprechenden Gremien gebeten.

In dem nun eingegangenen Schreiben der Nahverkehr Rheinland GmbH (siehe Anlage) stellt diese klar, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Nahverkehrsplanes zum SPNV letztlich der Rhein-Sieg-Kreis die Interessen der Stadt Bornheim zu vertreten hat.

Aus diesem Grund wurde das Antwortschreiben der NVR weitergeleitet an den Rhein-Sieg-Kreis, verbunden mit der Bitte um Mitteilung, ob und in welcher Form der Rhein-Sieg-Kreis für die Anregungen und Forderungen der Stadt Bornheim hinsichtlich einer Mängelbeseitigung und Optimierung der Versorgung des SPNV eintreten wird.

Zusätzlich wurde der Rhein-Sieg-Kreis gebeten, prüffähige differenzierte Aussagen bzw. Nachweise in Form von Grafiken und Zahlen zur derzeitigen und geplanten Aufteilung des SPNV und des Güterverkehrs auf der linksrheinischen Strecke zwischen Bonn und Köln zu übersenden.

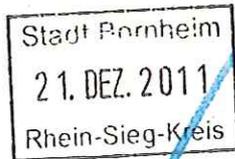
**Anlagen zum Sachverhalt**

Antwortschreiben der NVR



Nahverkehr Rheinland GmbH · Glockengasse 37 - 39 · 50667 Köln

Stadt Bornheim  
Herrn BG Schier  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



FB76R

*Wenzel*

Nahverkehr Rheinland GmbH  
Glockengasse 37 - 39  
50667 Köln

Telefon: (0221) 20 80 8 - 0  
Fax: (0221) 20 80 8 - 6640

Internet: [www.nahverkehr-rheinland.de](http://www.nahverkehr-rheinland.de)  
E-Mail: [info@nahverkehr-rheinland.de](mailto:info@nahverkehr-rheinland.de)

Unser Zeichen: BL B/We

Durchwahl: -722  
E-Mail: [winfried.wenzel@nvr.de](mailto:winfried.wenzel@nvr.de)

1. Dezember 2011

### Aufstellung des Nahverkehrsplans NVR Ihr Schreiben vom 23.11.2011

Sehr geehrter Herr Schier,

vielen Dank für Ihr o.g. Schreiben, mit dem Sie uns den Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim für die Aufstellung des Nahverkehrsplans zur Kenntnis geben.

Wir befinden uns zzt in der politischen Abstimmung eines Planungskonzeptes für die weitere Entwicklung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) dieser Region im kurz-, mittel und langfristigen Zeithorizont (Zeitscheiben 2016, 2020, 2030+). Dieses Zielkonzept soll nach Beschlussfassung Grundlage des Nahverkehrsplans für den NVR werden, der dann im formalisierten Beteiligungsverfahren kommuniziert wird. Innerhalb dieses Verfahrens können Hinweise, Ergänzungen und Forderungen zum NVP eingebracht werden, über die letztlich die Zweckverbandsversammlung des NVR entscheidet. Wir empfehlen Ihnen daher, Ihre diesbezüglichen Anregungen und Forderungen über den Rhein-Sieg-Kreis einzubringen.

Losgelöst von diesen formalen Hinweisen greifen wir Ihre Anregungen und Kritik zum SPNV-Leistungsangebot nachfolgend gerne auf.

#### Qualität und Quantität des SPNV-Angebotes:

Die hier relevanten Angebote der Linien MRB 26 und RB 48 unterliegen selbstverständlich qualitativen Vorgaben in Bezug auf Pünktlichkeit und Sitzplatzkapazität. Die Unterschreitung der verkehrsvertraglichen Qualitätsstandards wird erfasst und pönalisiert, so dass die Eisenbahnverkehrsunternehmen Trans Regio und DB Regio NRW bestrebt sind, vertragskonforme Leistungen zu erbringen.

Die linke Rheinstrecke ist eine der hochbelasteten Strecken im Netz der Deutschen Bahn. Nationale und internationale Personen- und Güterzüge mit unterschiedlichen Geschwindigkeitsprofilen beanspruchen die wenigen verfügbaren Fahrplantrassen. Bereits kleinere Betriebsunregelmäßigkeiten

217/221

Sie erreichen uns über: Appellhofplatz (Linien 3, 4, 5, 16, 18) • Neumarkt (Linien 1, 7, 9) • Bahnhof Köln Hbf

und Verspätungen langlaufender und dem Regionalverkehr vorrangiger Fern- und Güterverkehrszüge beeinträchtigen die pünktliche Abwicklung des vertakteten Schienenpersonennahverkehrs, ohne dass die Eisenbahnverkehrsunternehmen Trans Regio und DB Regio NRW hierauf Einfluss haben. Die Regelung des Zugverkehrs obliegt allein der DB Netz AG auf der Basis der von der Bundesnetzagentur genehmigten Schienennetznutzungsbedingungen.

Im Bezug auf die anzubietenden Sitzplatzkapazitäten sind die Züge der Linien MRB 26 und RB 48 nahezu vollständig in Doppeltraktion bestellt; darüber hinausgehende Platzkapazitäten sind wegen begrenzter Bahnteignutzlängen im weiteren Streckenverlauf dieser Linien kurzfristig nicht zu realisieren, sind aber im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens für die Linie RB 48 mit neuen Fahrzeugen vorgesehen. Fahrzeugbedingte Störungen und damit einher gehende eingeschränkte Kapazitäten sind verständlicherweise besonders während der Hauptverkehrszeiten ein Ärgernis, lassen sich aber niemals völlig vermeiden.

#### **Verkehrsanbindungen:**

Die sehr hohe Verkehrsnachfrage im SPNV zwischen Köln und Bonn ist bekannt. Daher haben wir eine Erweiterung des Zugangebotes über den aktuellen Status quo von RE 5, MRB 26 und RB 48 hinaus kürzlich im Rahmen der Untersuchung zum Knoten Köln, der neben der Strecke Köln – Bonn selbst einen Engpass darstellt, erneut prüfen lassen. Ergebnis ist, dass wegen der eingangs genannten hohen Zugzahl im Personen- und Güterverkehr eine vierte SPNV-Leistung als Regionalbahn mit Zwischenhalten auf allen Unterwegsbahnhöfen chancenlos ist, solange keine zusätzlichen Gleise bzw. Überholmöglichkeiten geschaffen werden oder aber der Fernverkehr drastisch eingeschränkt wird. Unter dieser Prämisse ist auch unser Ansatz im Planungskonzept der Zeitstufen 2016 und 2020 zu verstehen, bei denen eine vierte SPNV-Leistung eingeplant wird. Erst mit der Realisierung des Kölner S-Bahn-Westringes und weitere Infrastrukturmaßnahmen zwischen Köln und Bonn ist ein echter S-Bahn-Betrieb realistisch. Unserer Einschätzung nach ist dies aber nur langfristig (ca. 2030+ ) realistisch, wobei Zwischenstufen dann in Betrieb genommen werden, sobald diese fertig gestellt sind. Wir stimmen mit Ihnen überein, dass ein derartiger S-Bahn-Verkehr aufgrund der hohen Verkehrsnachfrage bereits kurzfristig Sinn macht, erachten dies aufgrund der benötigten umfangreichen Infrastrukturausbauten und des damit einher gehenden Finanzmittelbedarfs aber als wenig realistisch.

Eine Kopie dieses Schreibens leiten wir dem Rhein-Sieg-Kreis zu.

Mit freundlichen Grüßen  
Nahverkehr Rheinland GmbH

Hans Joachim Sistenich



N. D. Reinkober

Dr. Norbert Reinkober

218/221

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	078/2012-7
-------------	------------

Stand	26.01.2012
-------	------------

**Betreff Mitteilung betr. Bürgerradweg entlang der L300 zwischen Widdig und Hersel**

**Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 28.09.2011 beauftragte der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften den Bürgermeister, beim Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW festzustellen, ob die Stadt Bornheim am Modell „Bürgerradweg“ teilnehmen kann, indem entlang der L300 zwischen Widdig bis nach Hersel, Richard-Piel-Straße ein solcher Bürgerradweg gebaut wird,

Nach Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW Anfang Oktober 2011 wurde im November 2011 beim Landesbetrieb Straßen NRW der Antrag gestellt, einen Abschnitt der Landesstraße 300 zwischen Hersel und Widdig im Rahmen des Förderprogramms Bürgerradweg des Landes Nordrhein-Westfalen in die Liste der Maßnahmen aufzunehmen.

Des Weiteren wurde in dem Anschreiben darum gebeten, die derzeitigen Fördermodalitäten sowie die zu erwartende Höhe der Zuwendungen seitens des Landes Nordrhein-Westfalen darzulegen.

Mit Schreiben vom 29.12.2011 bestätigte der Landesbetrieb Straßen NRW die Aufnahme des Radweges entlang der L 300 in die Liste der Bürgerradwege, unter der Voraussetzung, dass seitens der Stadt Bornheim die technische Planung sowie ein eventuell erforderlicher Grunderwerb geleistet werde.

Mit ergänzendem Schreiben vom 27.01.2012 erläuterte der Landesbetrieb Straßen NRW, dass eine Finanzierung des Projektes für 2014 angestrebt wird. Voraussetzung ist die Erstellung der technischen Planung, die Erwirkung des Baurechts, eventuelle zu tätiger Grunderwerb und eine Reduzierung der Baukosten durch Eigenleistungen seitens der Stadt Bornheim.

Eine Nennung der genauen Höhe finanzieller Eigenleistungen war auch nach mehrmaligem Nachfragen beim Landesbetrieb Straßen NRW nicht möglich. Die Höhe der Zuwendungen durch das Land NRW bleibt nach wie vor unklar. Eine Planbearbeitung durch die Stadt Bornheim kann nur erfolgen, wenn ausreichende Fördermittel in Aussicht gestellt werden.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Schreiben des Landesbetrieb Straßen NRW vom 29.12.2011

Schreiben des Landesbetrieb Straßen NRW vom 27.01.2012



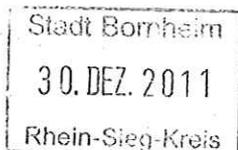
# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

## Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Bornheim  
Postfach 11 40  
53308 Bornheim



Kontakt: Helmut Frings  
Telefon: 02251-796-182  
Fax: 02251-796-223  
E-Mail: helmut.frings@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/Frings/2.20.03.01/L300  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 29.12.2011

*L. S/H*

**Bürgerradweg an der Landstraße L 300 zwischen Widdig und Hersel;  
Antrag auf Förderung  
Ihr Schreiben vom 25.11.2011**

220/221

Sehr geehrte Damen und Herren,

erst einmal möchte ich mich für die verspätete Beantwortung Ihres Schreibens entschuldigen.

Aus heutiger Sicht ist die Realisierung des Radweges zwischen Widdig und Hersel in absehbarer Zeit möglich, wenn die Planung des Radweges durch die Stadt Bornheim erfolgt.

Dies ist von mir weder personell noch finanziell leistbar. Ferner muss der notwendige Grund und Boden zur Verfügung stehen. Ich werde den Radweg L 300 in die Liste der Bürgerradwege aufnehmen.

Für weitere Fragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Frings*  
Helmut Frings

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701



**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Stadt Bornheim  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



Kontakt: Herr Frings  
Telefon: 02251 796 182  
Fax: 02251 796 222  
E-Mail: Helmut.Frings@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/2.20.03./01/L300-PGL1  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 27.1.2012

Bürgerradweg an der L 300 zwischen Widdig und Hersel,  
Antrag auf Förderung

Ihr Schreiben vom 25.11.2011; mein Schreiben vom 29.12.2011; Telefonat zwischen  
Frau Manheller und Herr Frings vom 12.01.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich werde den o. g. Radweg - wie bereits am 29.12.2011 geschrieben – in der Liste der  
Bürgerradwege aufnehmen und die Finanzierung für 2014 anstreben.  
Voraussetzung ist:

- die Kommune erstellt die technische Planung.
- die Kommune erwirkt Baurecht.
- die Kommune regelt die Eigentumsinanspruchnahme.
- die Kommune bringt Eigenleistungen zur Reduzierung der Baukosten ein.

Ferner ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bornheim und der Regionalniederlassung Vile – Eifel abzuschließen.

Weitere Fördermöglichkeiten für Bürgerradwege (wie z.B. die Erstattung von Planungskosten bzw. GVFG –Mittel) gibt es zur Zeit leider nicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Helmut Frings)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3  
Steuernummer: 319/5972/0701

221/221

# Inhaltsverzeichnis

11/2012, 23.02.2012, Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	6
Niederschrift ö VPLA 07.12.2011	8
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Projektvorstellung, Nutz	
Vorlage 565/2011-7	23
1 Verkaufsflächen, Sortimente (alt) 565/2011-7	26
2 Erg VPLA 23.02.12 / Vorlage 565/2011-7	27
3 Erg VPLA 23.02.12 / Anlagen 565/2011-7	36
TOP Ö 6 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Aufstell	
Vorlage 031/2012-7	42
1 Übersichtskarte 031/2012-7	44
2 Städtebaulicher Entwurf 031/2012-7	45
3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 031/2012-7	46
TOP Ö 7 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel, Ergebnis	
Vorlage 080/2012-7	51
1 Übersichtskarte 080/2012-7	53
2 Abwägung Stadt 080/2012-7	54
3 Entwurf FNP 080/2012-7	58
4 Begründung 080/2012-7	59
5 Stellungnahmen TÖB 080/2012-7	79
TOP Ö 8 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Ergebnis	
Vorlage 079/2012-7	91
1 Übersichtskarte 079/2012-7	93
2 Abwägung Stadt 079/2012-7	94
3 Entwurf Bebauungsplan 079/2012-7	98
4 Textliche Festsetzungen 079/2012-7	99
5 Begründung 079/2012-7	104
6 Stellungnahmen TÖB 079/2012-7	132
TOP Ö 9 Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der frühzeitigen	
Vorlage 006/2012-7	144
1 Übersichtskarte 006/2012-7	146
2 Abwägung der Stadt Bornheim 006/2012-7	147
3 Rechtsplanentwurf 006/2012-7	152
4 Textliche Festsetzungen 006/2012-7	153
5 Begründung 006/2012-7	158
6 Stellungnahmen der TÖB 006/2012-7	178
TOP Ö 10 Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Gr	
Vorlage 522/2011-7	194
1 Antrag 522/2011-7	195
2 Erg.-Vorlage VPLA 25.01.2012 522/2011-7	197
3 Arbeitsplan 522/2011-7	199
TOP Ö 11 Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbautent	
Vorlage 527/2011-7	205
1 Antrag 527/2011-7	206
2 Ergänzungsvorlage 527/2011-7	208
TOP Ö 12 Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2011 betr. Aufzeigen geeigneter Wohn	

Vorlage 559/2011-7	210
Antrag 559/2011-7	211
TOP Ö 13 Antrag des OV und AM Hönig vom 11.01.2012 betr. Fußgängerampeln Ranken	
Vorlage 059/2012-9	212
Antrag 059/2012-9	213
TOP Ö 14 Mitteilung betr. Mängelbeseitigung auf Rad- und Fußwegen in Roisdorf	
Vorlage ohne Beschluss 041/2012-9	214
TOP Ö 15 Mitteilung betr. Neuaufstellung des Nahverkehrsplanes der Nahverkehr R	
Vorlage ohne Beschluss 052/2012-7	216
Antwort NVR 052/2012-7	217
TOP Ö 16 Mitteilung betr. Bürgerradweg entlang der L300 zwischen Widdig und Her	
Vorlage ohne Beschluss 078/2012-7	219
1 Schreiben 29.12.2011 078/2012-7	220
2 Schreiben 30.01.2012 078/2012-7	221
Inhaltsverzeichnis	222