

# Inhaltsverzeichnis

## 07.11.2012 Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften

### Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse  
Dringlichkeitsantrag FDP 30.10.2012 (Verkehr  
Hemmerich/Kardorf)  
Niederschrift ö VPLA 04.07.2012  
Niederschrift ö VPLA 30.08.2012

### Vorlagendokumente / Antragsdokumente

#### Top Ö 5

|   |                        |
|---|------------------------|
| Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten;<br>Ergebnis der erneuten Offenlage; Satzungsbeschluss<br>Vorlage | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| Vorlage: 457/2012-7   | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| 1 Übersichtsplan<br>Vorlage: 457/2012-7   | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| 2 Stellungnahmen der Stadt<br>Vorlage: 457/2012-7   | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| 3 Rechtsplan<br>Vorlage: 457/2012-7   | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| 4 Textliche Festsetzungen<br>Vorlage: 457/2012-7  | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| 5 Begründung<br>Vorlage: 457/2012-7   | Vorlage:<br>457/2012-7 |
| 6 Städtebaulicher Vertrag   |                        |

|                |  |                        |
|----------------|--|------------------------|
|                | Vorlage: 457/2012-7  | Vorlage:<br>457/2012-7 |
|                | 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit  |                        |
|                | Vorlage: 457/2012-7  | Vorlage:<br>457/2012-7 |
|                | 8 Stellungnahmen der TÖBs  |                        |
| <b>Top Ö 6</b> | Bebauungsplan Wd 53 in der Ortschaft Waldorf;<br>Beschluss, das Verfahren ruhen zu lassen                        | Vorlage:<br>305/2012-7 |
|                | Vorlage  |                        |
|                | Vorlage: 305/2012-7  | Vorlage:<br>305/2012-7 |
|                | Übersichtskarte  |                        |
| <b>Top Ö 7</b> | 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der<br>Ortschaft Waldorf  | Vorlage:<br>455/2012-7 |
|                | Vorlage  |                        |
|                | Vorlage: 455/2012-7  | Vorlage:<br>455/2012-7 |
|                | Übersichtsplan   |                        |
| <b>Top Ö 8</b> | Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf;<br>Einleitungsbeschluss  | Vorlage:<br>456/2012-7 |
|                | Vorlage  |                        |
|                | Vorlage: 456/2012-7  | Vorlage:<br>456/2012-7 |
|                | 1 Übersichtsplan   |                        |
|                | Vorlage: 456/2012-7  | Vorlage:<br>456/2012-7 |
|                | 2 Lageplan mit Grundriss   |                        |
| <b>Top Ö 9</b> | 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der<br>Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage;<br>Satzungsbeschluss | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                | Vorlage  |                        |
|                | Vorlage: 473/2012-7  | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                | 1 Übersichtskarte  |                        |
|                | Vorlage: 473/2012-7  | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                | 2 Abwägung der Stadt Bornheim  |                        |
|                | Vorlage: 473/2012-7  | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                | 3 Bebauungsplan  |                        |

|                 |   |                        |
|-----------------|---|------------------------|
|                 | Vorlage: 473/2012-7   | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                 | 4 Textliche Festsetzungen   |                        |
|                 | Vorlage: 473/2012-7   | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                 | 5 Begründung  |                        |
|                 | Vorlage: 473/2012-7   | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                 | 6 Stellungnahmen Bürger   |                        |
|                 | Vorlage: 473/2012-7   | Vorlage:<br>473/2012-7 |
|                 | 7 Stellungnahmen TÖB  |                        |
| <b>Top Ö 10</b> | Stadtbahnlinie 18; Gespräch zur fahrplanmäßigen<br>Bedienung  | Vorlage:<br>469/2012-7 |
|                 | Vorlage   |                        |
| <b>Top Ö 11</b> | Errichtung von Pferdeunterständen, Paddocks und<br>Reitplatz in Merten  | Vorlage:<br>529/2012-6 |
|                 | Vorlage   |                        |
|                 | Vorlage: 529/2012-6   | Vorlage:<br>529/2012-6 |
|                 | Karte   |                        |
|                 | Vorlage: 529/2012-6   | Vorlage:<br>529/2012-6 |
|                 | Lageplan  |                        |
|                 | Vorlage: 529/2012-6   | Vorlage:<br>529/2012-6 |
|                 | Lageplan Flurstück  |                        |
| <b>Top Ö 12</b> | Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofes am<br>Brombeerweg in Roisdorf  | Vorlage:<br>537/2012-6 |
|                 | Vorlage   |                        |
|                 | Vorlage: 537/2012-6   | Vorlage:<br>537/2012-6 |
|                 | 1 Anschreiben Rhein-Sieg-Kreis  |                        |
|                 | Vorlage: 537/2012-6   | Vorlage:<br>537/2012-6 |
|                 | 2 Karte   |                        |
| <b>Top Ö 13</b> | Endausbau der Straßen Dechant-Blum-Straße,<br>Effelsbergstraße und Am Aegidiushäuschen im<br>Bebauungsplangebiet Hm 01 in Hemmerich | Vorlage:<br>543/2012-9 |
|                 | Vorlage   |                        |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <b>Top Ö 14</b> | Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren Sechtem getroffenen Festsetzungen<br>Vorlage<br>Vorlage: 492/2012-7   | Vorlage:<br>492/2012-7<br><br>Vorlage:<br>492/2012-7   |
| <b>Top Ö 15</b> | Übersichtsplan<br>Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren Rösberg getroffenen Festsetzungen<br>Vorlage<br>Vorlage: 493/2012-7<br><br>1 Lageplan Parz. 30<br>Vorlage: 493/2012-7<br><br>2 Lageplan Parz. 68<br>Vorlage: 493/2012-7<br><br>3 Übersichtsplan I<br>Vorlage: 493/2012-7<br><br>4 Übersichtsplan II | Vorlage:<br>493/2012-7<br><br>Vorlage:<br>493/2012-7<br><br>Vorlage:<br>493/2012-7<br><br>Vorlage:<br>493/2012-7<br><br>Vorlage:<br>493/2012-7 |
| <b>Top Ö 16</b> | Probetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim<br>Vorlage   | Vorlage:<br>509/2012-9   |
| <b>Top Ö 17</b> | Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 20.08.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim; Neufassung des Antrages vom 03.05.2012 mit Ergänzung vom 14.06.2012<br>Vorlage<br>Vorlage: 435/2012-9/1   | Vorlage:<br>435/2012-9/1<br><br>Vorlage:<br>435/2012-9/1   |
| <b>Top Ö 18</b> | Erg.zur Anregung / BürgA 04.10.12<br>Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Beleuchtung am Spielplatz Hemmerich<br>Vorlage<br>Vorlage: 447/2012-9<br><br>Antrag  | Vorlage:<br>447/2012-9<br><br>Vorlage:<br>447/2012-9   |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| <b>Top Ö 19</b> | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Verbesserung der Verkehrsführung für Fahrradfahrer auf dem Servatiusweg in Bornheim<br>Vorlage<br>Vorlage: 465/2012-9  | Vorlage:<br>465/2012-9<br><br>Vorlage:<br>465/2012-9   |
| <b>Top Ö 20</b> | Antrag<br>Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Überdachung und Sicherung der Haltestelle Servatiusweg in Bornheim<br>Vorlage<br>Vorlage: 466/2012-9   | Vorlage:<br>466/2012-9<br><br>Vorlage:<br>466/2012-9   |
| <b>Top Ö 21</b> | Antrag<br>Antrag der CDU-Fraktion vom 18.09.2012 betr. Starkregenereignis vom 29.06.2012 in Sechtem<br>Vorlage<br>Vorlage: 483/2012-BL  | Vorlage:<br>483/2012-BL<br><br>Vorlage:<br>483/2012-BL   |
| <b>Top Ö 22</b> | Antrag<br>Antrag der SPD-Fraktion vom 08.10.2012 betr. Probetrieb des Einbahnverkehrs<br>Vorlage<br>Vorlage: 542/2012-9   | Vorlage:<br>542/2012-9<br><br>Vorlage:<br>542/2012-9   |
| <b>Top Ö 23</b> | Antrag<br>Mitteilung betr. Ersatzgeld für Kompensationsmaßnahmen und Kompensationsflächenkataster<br>Vorlage ohne Beschluss<br>Vorlage: 428/2012-SUA<br><br>1 Karten Hersel-Bornheim<br>Vorlage: 428/2012-SUA<br><br>2 Karten Merten-Sechtem<br>Vorlage: 428/2012-SUA<br><br>3 Karten Waldorf-Rösberg | Vorlage:<br>428/2012-SUA<br><br>Vorlage:<br>428/2012-SUA<br><br>Vorlage:<br>428/2012-SUA<br><br>Vorlage:<br>428/2012-SUA |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <b>Top Ö 24</b> | Mitteilung betr. Erweiterung bestehender Mobilfunksendeanlagen<br>Vorlage ohne Beschluss   | Vorlage:<br>530/2012-SUA                             |
| <b>Top Ö 25</b> | Mitteilung betr. Fördermittel zum Integrierten Handlungskonzept Königstraße in Bornheim<br>Vorlage ohne Beschluss  | Vorlage:<br>471/2012-9                               |
| <b>Top Ö 26</b> | Mitteilung betr. Bürgeradweg entlang der L 300 von Widdig bis Hersel<br>Vorlage ohne Beschluss<br>Vorlage: 511/2012-7  | Vorlage:<br>511/2012-7<br><br>Vorlage:<br>511/2012-7 |
| <b>Top Ö 27</b> | Schreiben des LSNW<br>Mitteilung betr. Konzentrationszone zur Gewinnung von Sand und Kies in Hersel<br>Vorlage ohne Beschluss  | Vorlage:<br>526/2012-SUA                             |
| <b>Top Ö 29</b> | Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Fördermittel Integriertes Handlungskonzept<br>Vorlage ohne Beschluss<br>Vorlage: 446/2012-9                              | Vorlage:<br>446/2012-9<br><br>Vorlage:<br>446/2012-9 |
| <b>Top Ö 30</b> | Anfrage<br>Anfrage des OV und AM Stadler vom 28.08.2012 betr. Reitbetrieb am Eibenstockweg in Roisdorf<br>Vorlage ohne Beschluss<br>Vorlage: 461/2012-6<br><br>Anfrage | Vorlage:<br>461/2012-6<br><br>Vorlage:<br>461/2012-6 |

# Einladung



|             |         |
|-------------|---------|
| Sitzung Nr. | 58/2012 |
| VPLA Nr.    | 8/2012  |

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

Bornheim, den 25.10.2012

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 **Mittwoch, 07.11.2012, 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 Niederschriften Nr. 42/2012 vom 04.07.2012 und Nr. 78/2012 vom 30.08.2012  |              |
| 5   | Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Ergebnis der erneuten Offenlage; Satzungsbeschluss  | 457/2012-7   |
| 6   | Bebauungsplan Wd 53 in der Ortschaft Waldorf; Beschluss, das Verfahren ruhen zu lassen   | 305/2012-7   |
| 7   | 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf   | 455/2012-7   |
| 8   | Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Einleitungsbeschluss   | 456/2012-7   |
| 9   | 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss   | 473/2012-7   |
| 10  | Stadtbahnlinie 18; Gespräch zur fahrplanmäßigen Bedienung  | 469/2012-7   |
| 11  | Errichtung von Pferdeunterständen, Paddocks und Reitplatz in Merten  | 529/2012-6   |
| 12  | Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofes am Brombeerweg in Roisdorf  | 537/2012-6   |
| 13  | Endausbau der Straßen Dechant-Blum-Straße, Effelsbergstraße und Am Aegidiushäuschen im Bebauungsplangebiet Hm 01 in Hemmerich  | 543/2012-9   |
| 14  | Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren Sechtem getroffenen Festsetzungen   | 492/2012-7   |
| 15  | Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren Rösberg getroffenen Festsetzungen   | 493/2012-7   |
| 16  | Probetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim  | 509/2012-9   |
| 17  | Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 20.08.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim; Neufassung des Antrages vom 03.05.2012 mit Ergänzung vom 14.06.2012 (BürgA 11.09.2012, VPLA 12.09.2012, BürgA 04.10.2012) | 435/2012-9/1 |

|    |  |              |
|----|--|--------------|
| 18 | Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Beleuchtung am Spielplatz Hemmerich   | 447/2012-9   |
| 19 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Verbesserung der Verkehrsführung für Fahrradfahrer auf dem Servatiusweg in Bornheim | 465/2012-9   |
| 20 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Überdachung und Sicherung der Haltestelle Servatiusweg in Bornheim                  | 466/2012-9   |
| 21 | Antrag der CDU-Fraktion vom 18.09.2012 betr. Starkregenereignis vom 29.06.2012 in Sechtem  | 483/2012-BL  |
| 22 | Antrag der SPD-Fraktion vom 08.10.2012 betr. Probetrieb des Einbahnverkehrs  | 542/2012-9   |
| 23 | Mitteilung betr. Ersatzgeld für Kompensationsmaßnahmen und Kompensationsflächenkataster (UmweltA 18.09.2012)                                       | 428/2012-SUA |
| 24 | Mitteilung betr. Erweiterung bestehender Mobilfunksendeanlagen   | 530/2012-SUA |
| 25 | Mitteilung betr. Fördermittel zum Integrierten Handlungskonzept Königstraße in Bornheim  | 471/2012-9   |
| 26 | Mitteilung betr. Bürgerradweg entlang der L 300 von Widdig bis Hersel  | 511/2012-7   |
| 27 | Mitteilung betr. Konzentrationszone zur Gewinnung von Sand und Kies in Hersel  | 526/2012-SUA |
| 28 | Mitteilungen mündlich  |              |
| 29 | Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Fördermittel Integriertes Handlungskonzept   | 446/2012-9   |
| 30 | Anfrage des OV und AM Stadler vom 28.08.2012 betr. Reitbetrieb am Eibenstockweg in Roisdorf  | 461/2012-6   |
| 31 | Anfrage des stv. AM Pohl vom 15.10.2012 (Eingang 18.10.2012) betr. Sicherheit bei Biogasanlagen  | 544/2012-SUA |
| 32 | Anfragen mündlich  |              |
|    | <b><u>Nicht-öffentliche Sitzung</u></b>  |              |
| 33 | Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung betr. Verkauf der städtischen Mietwohngebäude Römerstraße 1, 1a und 3 in Widdig                         | 528/2012-6   |
| 34 | Vergabe des Auftrages zum Bau einer Querungshilfe in Hersel L300/Rheinstraße im Rahmen des Projektes "Grünes C"                                    | 496/2012-1   |
| 35 | Verkauf von Grundstücken am Donnerbachweg in Waldorf   | 541/2012-6   |
| 36 | Errichtung von Pferdeunterständen, Paddocks und Reitplatz in Merten (TOP 11)   | 529/2012-6   |
| 37 | Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofes am Brombeerweg in Roisdorf (TOP 12)   | 537/2012-6   |
| 38 | Mitteilungen mündlich  |              |
| 39 | Anfragen mündlich  |              |

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wilfried Hanft  
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:

  
(Stadtoberamtsrat)

## 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, 30. Oktober 2012

Sehr geehrter Herr Hanft,

hiermit stellen wir den folgenden Dringlichkeitsantrag für die kommende Sitzung (7. November) des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

### **Sperrung der L182: Ortsdurchfahrt Hemmerich/Kardorf schützen**

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften bittet den Bürgermeister, kurzfristig bis zum Ende der Bauarbeiten auf der L182 eine Sperrung der Straßen Lindenstraße, Jennerstraße und Zweigrabenweg für LKW über 7,5 Tonnen anzuordnen. Ausnahmen sollen für Anlieger, Schulbus- und Linienverkehr gelten. Darüber hinaus wird der Bürgermeister gebeten, mit der Polizei Maßnahmen zur Einhaltung des Verbots sowie zur Einhaltung der Tempo-30-Zone auf den betroffenen Straßen abzustimmen.

#### Begründung der Dringlichkeit:

Eine Beschlussfassung am 7. November ist notwendig, da die Baumaßnahme auf der L182 bereits läuft und bis Ende November abgeschlossen sein soll. Die nächste Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften wird erst am 5. Dezember stattfinden.

#### Begründung des Antrags:

Trotz der offiziellen Umleitung über die K33 in Rösberg nutzen viele Auto- und LKW-Fahrer die Ortsdurchfahrten von Hemmerich und Kardorf als kürzeste und von vielen Navigationsgeräten empfohlene Route zur Umgehung der Sperrung auf der L182. Die Straßen in Hemmerich und Kardorf sind auf diese Belastungen allerdings nicht ausgelegt. Im Unterschied zur K33 gibt es eine Tempo-30-Regelung, zahlreiche Engstellen sowie "Rechts-vor-Links"-Kreuzungen. Die von uns vorgeschlagenen Maßnahmen sollen einen Teil des Drucks auf den Straßen in Hemmerich und Kardorf kurzfristig vermindern.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Koch, Jörn Freynick und Fraktion

# Niederschrift



Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim am Mittwoch, 04.07.2012, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2

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

|             |         |
|-------------|---------|
| Sitzung Nr. | 42/2012 |
| VPLA Nr.    | 5/2012  |

## Anwesende

### Bürgermeister

Henseler, Wolfgang                      Bürgermeister                      bis TOP 5

### Vorsitzender

Hanft, Wilfried                      SPD-Fraktion

### Mitglieder

Berg, Peter van den  
Bobe, Günter                      SPD-Fraktion  
Breuer, Paul  
Dalitz, Elmar                      CDU-Fraktion  
Feldenkirchen, Hans Gerd              UWG/Forum-Fraktion  
Freynick, Jörn                      FDP-Fraktion  
Hönig, Heinrich                      CDU-Fraktion  
Kleinekathöfer, Ute                      SPD-Fraktion  
Kuhnert, Uwe                      CDU-Fraktion  
Nipps, Ursula                      CDU-Fraktion  
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                      bis TOP 6 tw.

### stv. Mitglieder

Dopstadt, Julian                      Bündnis90/Grüne  
Geuer, Theo                      CDU-Fraktion  
Heller, Petra                      CDU-Fraktion  
Knott, Thorsten                      FDP-Fraktion  
Reichstein, Lutz                      CDU-Fraktion                      ab TOP 6 tw.  
Urfey, Josef                      SPD-Fraktion  
Weiler, Peter                      UWG/Forum-Fraktion

### Verwaltungsvertreter

Erl, Andreas  
Glistau, Sven  
Pieck, Johannes  
Schier, Manfred Erster Beigeordneter  
Seipel, Werner  
Wiesner, Helmut

### Schriftführerin

Altaner, Petra

Nicht anwesend (entschuldigt)

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Braun-Schoder, Horst | Seniorenbeirat     |
| Brief, Hans          | UWG/Forum-Fraktion |
| Koch, Christian      | FDP-Fraktion       |
| Meyer, Karl-Heinz    | Bündnis90/Grüne    |
| Nettekoven, Norbert  | CDU-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   | Einwohnerfragestunde  |             |
| 4   | Überarbeitete Vorentwurfsplanung zum Ausbau der Friedrichstraße in Roisdorf   | 306/2012-9  |
| 5   | Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Beschluss zur Überleitung in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit              | 315/2012-7  |
| 6   | Rahmenplanung Bornheim-West; Vorstellung der Planung und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung   | 314/2012-7  |
| 7   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 13 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit | 312/2012-7  |
| 8   | Bebauungsplan He 27 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | 311/2012-7  |
| 9   | 3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten; Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit; Offenlagebeschluss                                   | 217/2012-7  |
| 10  | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Beschluss  | 261/2012-7  |
| 11  | 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss  | 262/2012-7  |
| 12  | Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss         | 263/2012-7  |
| 13  | Bebauungsplan Ro 15, 3. Änderung in den Ortschaften Roisdorf und Bornheim; Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung, Satzungsbeschluss   | 313/2012-7  |
| 14  | Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 03.05.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim   | 259/2012-9  |
| 15  | Anregung nach § 24 GO vom 14.05.2012 betr. Verkehrssituation auf der Oderstraße in Hersel   | 273/2012-9  |
| 16  | Antrag der FDP-Fraktion vom 16.05.2012 (Eingang 01.06.2012) betr. straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren in Hemmerich und Kardorf   | 307/2012-9  |
| 17  | Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Verkehrsberuhigung im Bereich Adenauerallee / Fußkreuzweg in Bornheim  | 282/2012-9  |
| 18  | Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Qualitätsoffensive DB-Bahnhof Roisdorf   | 283/2012-7  |
| 19  | Antrag der FDP-Fraktion vom 01.06.2012 betr. Verlegung der Buslinien 633, 817 und 818   | 309/2012-7  |

| TOP | Inhalt  | Vorlage Nr. |
|-----|---|-------------|
| 20  | Antrag der SPD-Fraktion vom 09.06.2012 betr. Umgestaltung des Dorfplatzes in Walberberg   | 330/2012-9  |
| 21  | Antrag der CDU-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Entfernung der Zusatzschilder 7,5t an den Ortseinfahrten nach Bornheim-Ort   | 346/2012-9  |
| 22  | Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Alternativen zum Kindertagesstättenstandort Secundastraße in Bornheim / Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkatalog für einen Neubau | 347/2012-6  |
| 23  | Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich VPLA)  | 209/2012-1  |
| 24  | Mitteilung betr. verschiedene straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten   | 343/2012-9  |
| 25  | Mitteilungen mündlich   |             |
| 26  | Anfrage des OV und RM Paschmanns sowie des AM Stadler vom 15.05.2012 betr. Interessensabfrage "Ortserweiterung Sechtem-Ost"   | 280/2012-7  |
| 27  | Anfrage des stv. AM Pohl vom 01.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Änderung an der Lichtzeichenanlage Hellenkreuz (L182/183 - L183/Königstraße) in Bornheim               | 340/2012-9  |
| 28  | Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Probetrieb einer Einbahnstraßenregelung auf der Königstraße in Bornheim   | 323/2012-9  |
| 29  | Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Evangelisches Gemeindezentrum in Bornheim, Königstraße  | 325/2012-6  |
| 30  | Anfrage des stv. AM Ute Krüger vom 05.06.2012 betr. Zustand der Parkflächen am Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18 in Walberberg   | 320/2012-9  |
| 31  | Anfrage des stv. AM Pohl vom 05.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Kosten der Verkehrsuntersuchungen zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes                        | 341/2012-7  |
| 32  | Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. fahrplanmäßige Bedienung der Stadtbahnlinie 18  | 321/2012-7  |
| 33  | Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Verkehrssituation auf der Dominikanerstraße sowie im Einmündungsbereich Dominikanerstraße / L183 in Walberberg              | 322/2012-9  |
| 34  | Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Errichtung einer Querungshilfe im Bereich L183/Schmiedegasse in Waldorf   | 324/2012-9  |
| 35  | Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen für den ruhenden Verkehr auf der Straße Siefenfeldchen in Roisdorf                | 328/2012-9  |
| 36  | Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Sachstand der Sicherung der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf   | 329/2012-6  |
| 37  | 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 10 und 11 zusammen zu behandeln,
2. den Tagesordnungspunkt 14 auf Antrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der UWG/Forum-Fraktion von der Tagesordnung abzusetzen und in der

nächsten Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften zu behandeln und

3. den nicht öffentlichen Teil der Sitzung um 21.30 Uhr beginnen zu lassen.

Stimmenverhältnis:

- Einstimmig -

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:

TOP 1 – 6, 9, 25, 37.

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
|   | <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>Einwohnerfragestunde</b>  |                   |
| Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen. |  |                   |
| <b>4</b>  | <b>Überarbeitete Vorentwurfsplanung zum Ausbau der Friedrichstraße in Roisdorf</b> | <b>306/2012-9</b> |

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt Kenntnis
  - 1.1 von der überarbeiteten Straßenvorentwurfsplanung Friedrichstraße,
  - 1.2 von der Niederschrift zur 2. Anliegerversammlung am 14.05.2012 und den eingereichten Anregungen,
  - 1.3 von den Prüfergebnissen und Ausführungen des Bürgermeisters zu den Anregungen und
2. beauftragt den Bürgermeister,
  - 2.1 die Friedrichstraße gemäß der überarbeiteten Planung auszubauen,
  - 2.2 die notwendigen Grundstücksgeschäfte durchzuführen,
  - 2.3 sofern die Grunderwerbsgeschäfte bis zum Ausschreibungsbeginn keinen positiven Abschluss finden, den Ausbau innerhalb der verfügbaren städtischen Parzellen durchzuführen und den Ausschuss über die Ergebnisse der Grunderwerbsgeschäfte und die entsprechend angepasste Planung zu informieren,
3. beauftragt auf Antrag der SPD-Fraktion den Bürgermeister, die Anregungen der Anliegergemeinschaft Friedrichstraße zu prüfen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften darüber zu berichten.
  - 3.1 Durch den genehmigten Bau einer zweiten Garage bei Haus Nr. 16 entfallen im Bereich von Haus Nr. 14 eine Grünfläche und ein Stellplatz für das Freihalten einer erforderlichen Einfahrt,
  - 3.2 Die verbleibende Grünfläche vor Haus Nr. 14 soll mit einem kleinkronigen Baum (Felsenbirne) bestückt werden.

- 3.3 Ebenso sollen alle anderen neuen Grünflächen mit der gleichen Baumart (Felsenbirne) bestückt werden.
- 3.4 Darüber hinaus wünschen die Anlieger, dass im Zuge der Neubaumaßnahme Friedrichstraße die vorhandenen Kiefern im Randbereich des Schulparkplatzes durch geeignete Laubbäume ersetzt werden.
- 3.5 Ab Haus Nr. 37 bis Einmündung Siegesstraße sollen die vorhandenen Grünflächen sowie die dort stehenden Bäume entfernt und die freiwerdenden Flächen als Gehweg gepflastert werden.
- 3.6 Vor dem PKW-Stellplatz bei Haus Nr. 43 soll ebenfalls eine Grünfläche als reale Bremse vor diesem Stellplatz angelegt werden.
- 3.7 Im Bereich des Hauses Nr. 36 (Kreissparkasse) sollen wegen der Verengung des Gehweges mit der Liegenschaftsabteilung der Kreissparkasse Verhandlungen geführt werden, ob hier durch Erwerb eines ein Meter breiten Grundstückstreifens, auf einer Länge von ca. 30 Metern, die notwendige Verbreiterung des Gehweges erreicht werden kann. Hierzu sind die Kosten zu ermitteln.
- 3.8 Tausch Grundstück vor Haus Nr. 27 , damit die Einfassung an dem Grundstück nicht beseitigt werden muss.

- Einstimmig -

|          |   |                   |
|----------|---|-------------------|
| <b>5</b> | <b>Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Beschluss zur Überleitung in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b> | <b>315/2012-7</b> |
|----------|---|-------------------|

Der Antrag der SPD-Fraktion eine interfraktionelle Arbeitsgruppe als Begleitung zu diesem Thema einzurichten, wird mit einem Stimmenverhältnis von  
 05 Stimmen für den Antrag (SPD)  
 17 Stimmen gegen den Antrag (CDU, B 90/Die Grünen, FDP, UWG, van den Berg)  
 01 Stimmenthaltung (Breuer)  
 abgelehnt.

Der Antrag der SPD-Fraktion eine repräsentative Bürgerbefragung in Bornheim/Roisdorf durchzuführen, wird mit einem Stimmenverhältnis von  
 06 Stimmen für den Antrag (SPD, Breuer)  
 17 Stimmen gegen den Antrag (CDU, B 90/Die Grünen, FDP, UWG, van den Berg)  
 abgelehnt.

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt,

1. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 gem. § 2 (1) BauGB in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB überzuleiten. Der Bebauungsplan hat die Innenentwicklung zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel zum Ziel. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
2. das Plangebiet um die Verkehrsfläche Bonner Straße einschließlich der Fläche für den Kreisverkehrplatz zu vergrößern,

3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und den vorliegenden Allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung,
4. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.
5. auf Antrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der SPD-Fraktion und der UWG/Forum-Fraktion den Bürgermeister zu beauftragen, die Machbarkeit des Kreisels im Bereich Bonner Str./Siegesstr./Herseler Str. zu untersuchen, das Ergebnis dem Ausschuss schnellstmöglich vorzulegen und mit dem Investor über eine angemessene Beteiligung an der Realisierung des Kreisels zu verhandeln,
6. auf Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche auf 13.500 m<sup>2</sup> festzusetzen,
7. auf Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die Verkaufsfläche für das Lebensmittelsortiment auf 4.600 m<sup>2</sup> festzusetzen.

**Abstimmungsergebnis zu Ziffern 1 -5:**

- 21 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG, Breuer, van den Berg)  
 2 Stimme/n gegen den Beschluss (FDP)

**Abstimmungsergebnis zu Ziffern 6:**

- 21 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG, Breuer, van den Berg)  
 2 Stimme/n gegen den Beschluss (FDP)

**Abstimmungsergebnis zu Ziffern 7:**

- 14 Stimme/n für den Beschluss (CDU, B90/Grüne, Breuer, van den Berg)  
 9 Stimme/n gegen den Beschluss (SPD, UWG, FDP)

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>6</b> | <b>Rahmenplanung Bornheim-West; Vorstellung der Planung und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung</b> | <b>314/2012-7</b> |
|----------|--|-------------------|

**Beschluss:**

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

Der Rat

1. nimmt die Rahmenplanung Bornheim-West zur Kenntnis und
2. beschließt, die Rahmenplanung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung vorzustellen und hierüber im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften wieder zu berichten,
3. verweist auf Antrag der FDP-Fraktion die Rahmenplanung darüber hinaus an den Jugendhilfeausschuss, um dort die Aspekte der Kindergartenplanung zu erörtern,
4. beauftragt den Bürgermeister auf Antrag der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion im weiteren Verfahren darauf zu achten, dass alternative Wohnformen angemessen berücksichtigt werden,
5. beauftragt den Bürgermeister auf Antrag der FDP-Fraktion die Möglichkeit eines Stadtbahnhaltepunktes Bornheim-West auf Höhe des alten Bahnhofsgebäudes am Hellenkreuz mit einem Park&Ride-Parkplatz zu prüfen,

6. beauftragt den Bürgermeister auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in die weiteren Überlegungen die Biotopverbundkorridore des Landesamtes für Naturschutz in die Abwägung mit einzubeziehen.

- Einstimmig -

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>7</b> | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 13 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b> | <b>312/2012-7</b> |
|----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|          |   |                   |
|----------|---|-------------------|
| <b>8</b> | <b>Bebauungsplan He 27 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b> | <b>311/2012-7</b> |
|----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>9</b> | <b>3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten; Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit; Offenlagebeschluss</b> | <b>217/2012-7</b> |
|----------|--|-------------------|

Auf Nachfrage von AM Dr. Pacyna sagt Herr Erll zu, jeder Fraktion ein Exemplar der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zukommen zu lassen.

### **Beschluss**

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

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet um einen Bereich des Krankenhausgeländes, westlich der von der Klosterstraße aus bestehenden Zufahrt, zu erweitern,
2. zu den Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen,
3. den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02 in der Ortschaft Merten einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

- Einstimmig -

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>10</b> | <b>1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Beschluss</b> | <b>261/2012-7</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>11</b> | <b>2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss</b> | <b>262/2012-7</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>12</b> | <b>Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss</b> | <b>263/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>13</b> | <b>Bebauungsplan Ro 15, 3. Änderung in den Ortschaften Roisdorf und Bornheim; Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung, Satzungsbeschluss</b> | <b>313/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>14</b> | <b>Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 03.05.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim</b> | <b>259/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>15</b> | <b>Anregung nach § 24 GO vom 14.05.2012 betr. Verkehrssituation auf der Oderstraße in Hersel</b> | <b>273/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>16</b> | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 16.05.2012 (Eingang 01.06.2012) betr. straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren in Hemmerich und Kardorf</b> | <b>307/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>17</b> | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Verkehrsberuhigung im Bereich Adenauerallee / Fußkreuzweg in Bornheim</b> | <b>282/2012-9</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>18</b> | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Qualitätsoffensive DB-Bahnhof Roisdorf</b> | <b>283/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>19</b> | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 01.06.2012 betr. Verlegung der Buslinien 633, 817 und 818</b> | <b>309/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>20</b> | <b>Antrag der SPD-Fraktion vom 09.06.2012 betr. Umgestaltung des Dorfplatzes in Walberberg</b> | <b>330/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>21</b> | <b>Antrag der CDU-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Entfernung der Zusatzschilder 7,5t an den Ortseinfahrten nach Bornheim-Ort</b> | <b>346/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>22</b> | <b>Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Alternativen zum Kindertagesstättenstandort Secundastraße in Bornheim / Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkatalog für einen Neubau</b> | <b>347/2012-6</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>23</b> | <b>Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich VPLA)</b> | <b>209/2012-1</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>24</b> | <b>Mitteilung betr. verschiedene straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten</b> | <b>343/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |                              |  |
|-----------|------------------------------|--|
| <b>25</b> | <b>Mitteilungen mündlich</b> |  |
|-----------|------------------------------|--|

Keine

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>26</b> | <b>Anfrage des OV und RM Paschmanns sowie des AM Stadler vom 15.05.2012 betr. Interessensabfrage "Ortserweiterung Sechtem-Ost"</b> | <b>280/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>27</b> | <b>Anfrage des stv. AM Pohl vom 01.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Änderung an der Lichtzeichenanlage Hellenkreuz (L182/183 - L183/Königstraße) in Bornheim</b> | <b>340/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>28</b> | <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Probetrieb einer Einbahnstraßenregelung auf der Königstraße in Bornheim</b> | <b>323/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>29</b> | <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Evangelisches Gemeindezentrum in Bornheim, Königstraße</b> | <b>325/2012-6</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>30</b> | <b>Anfrage des stv. AM Ute Krüger vom 05.06.2012 betr. Zustand der Parkflächen am Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18 in Walberberg</b> | <b>320/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>31</b> | <b>Anfrage des stv. AM Pohl vom 05.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Kosten der Verkehrsuntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes</b> | <b>341/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>32</b> | <b>Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. fahrplanmäßige Bedienung der Stadtbahnlinie 18</b> | <b>321/2012-7</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>33</b> | <b>Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Verkehrssituation auf der Dominikanerstraße sowie im Einmündungsbereich Dominikanerstraße / L183 in Walberberg</b> | <b>322/2012-9</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>34</b> | <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Errichtung einer Querungshilfe im Bereich L183/Schmiedegasse in Waldorf</b> | <b>324/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>35</b> | <b>Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen für den ruhenden Verkehr auf der Straße Siefenfeldchen in Roisdorf</b> | <b>328/2012-9</b> |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>36</b> | <b>Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Sachstand der Sicherung der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf</b> | <b>329/2012-6</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt.

|           |                          |  |
|-----------|--------------------------|--|
| <b>37</b> | <b>Anfragen mündlich</b> |  |
|-----------|--------------------------|--|

von AM Dr. Pacyna

Es wurde beschlossen, dass die Verwaltung versuchen sollte die Dauerparker (Werbeanhänger) auf der Herseler Straße in Roisdorf dazu zu bewegen sich zu entfernen.

Es steht jetzt ein zusätzlicher Dauerparker da, in der Nähe der Bushaltestelle.

Hat die Verwaltung diesbezüglich etwas unternommen?

Antwort:

Es ist ein Verfahren eingeleitet worden und man wird das Verfahren weiter verfolgen.

von AM Hönig

1. Wann kann mit der Endabrechnung der Vinkelgasse gerechnet werden?

Antwort:

Die Frage wird schriftlich beantwortet.

Antwort Fachbereich 7:

Die Endabrechnung der Straßenbaubeiträge für den Ausbau der Vinkelgasse wird voraussichtlich bis Ende 2012 erfolgen.

2. Wie ist der Sachstand zur Vorlage 59/2012?

Antwort:

Dies wird mitgeteilt.

von AM Freynick

Wie ist der Sachstand bezüglich der Turnhalle in Hersel? Es soll dort Probleme mit dem zeitlichen Ablauf geben.

Antwort:

Der Rat soll beschließen, dass einige Aufträge vergeben werden. Man hat die Erwartungshaltung, dass in absehbarer Zeit die Teile geliefert werden und die Baumaßnahme in den Sommerferien beginnen und hoffentlich auch abgeschlossen werden kann.

Ende der Sitzung:22.02 Uhr

gez. Wilfried Hanft  
Vorsitz

gez. Petra Altaner  
Schriftführung



|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kuhnert, Uwe        | CDU-Fraktion    |
| Pacyna, Michael Dr. | Bündnis90/Grüne |
| Stadler, Harald     | SPD-Fraktion    |
| Velten, Konrad      | CDU-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   | Einwohnerfragestunde  |             |
| 4   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 13 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit | 312/2012-7  |
| 5   | Bebauungsplan He 27 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | 311/2012-7  |
| 6   | 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Beschluss  | 261/2012-7  |
| 7   | 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss  | 262/2012-7  |
| 8   | Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss         | 263/2012-7  |
| 9   | Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 03.05.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim   | 259/2012-9  |
| 10  | Anregung nach § 24 GO vom 14.05.2012 betr. Verkehrssituation auf der Oderstraße in Hersel   | 273/2012-9  |
| 11  | Überarbeitete Vorentwurfsplanung zum Ausbau der Friedrichstraße in Roisdorf / Ergänzung   | 374/2012-9  |
| 12  | Antrag der FDP-Fraktion vom 16.05.2012 (Eingang 01.06.2012) betr. straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren in Hemmerich und Kardorf   | 307/2012-9  |
| 13  | Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Verkehrsberuhigung im Bereich Adenauerallee / Fußkreuzweg in Bornheim  | 282/2012-9  |
| 14  | Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Qualitätsoffensive DB-Bahnhof Roisdorf   | 283/2012-7  |
| 15  | Antrag der FDP-Fraktion vom 01.06.2012 betr. Verlegung der Buslinien 633, 817 und 818   | 309/2012-7  |
| 16  | Antrag der SPD-Fraktion vom 09.06.2012 betr. Umgestaltung des Dorfplatzes in Walberberg   | 330/2012-9  |
| 17  | Antrag der CDU-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Entfernung der Zusatzschilder 7,5t an den Ortseinfahrten nach Bornheim-Ort   | 346/2012-9  |
| 18  | Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Alternativen zum Kindertagesstättenstandort Secundastraße in Bornheim / Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkatalog für einen Neubau       | 347/2012-6  |
| 19  | Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich VPLA)  | 209/2012-1  |
| 20  | Mitteilung betr. verschiedene straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten   | 343/2012-9  |

| TOP | Inhalt   | Vorlage Nr. |
|-----|--|-------------|
| 21  | Mitteilungen mündlich  |             |
| 22  | Anfrage des OV und RM Paschmanns sowie des AM Stadler vom 15.05.2012 betr. Interessensabfrage "Ortserweiterung Sechtem-Ost"                                  | 280/2012-7  |
| 23  | Anfrage des stv. AM Pohl vom 01.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Änderung an der Lichtzeichenanlage Hellenkreuz (L182/183 - L183/Königstraße) in Bornheim  | 340/2012-9  |
| 24  | Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Probetrieb einer Einbahnstraßenregelung auf der Königstraße in Bornheim  | 323/2012-9  |
| 25  | Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Evangelisches Gemeindezentrum in Bornheim, Königstraße   | 325/2012-6  |
| 26  | Anfrage des stv. AM Ute Krüger vom 05.06.2012 betr. Zustand der Parkflächen am Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18 in Walberberg                                | 320/2012-9  |
| 27  | Anfrage des stv. AM Pohl vom 05.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Kosten der Verkehrsuntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes            | 341/2012-7  |
| 28  | Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. fahrplanmäßige Bedienung der Stadtbahnlinie 18   | 321/2012-7  |
| 29  | Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Verkehrssituation auf der Dominikanerstraße sowie im Einmündungsbereich Dominikanerstraße / L183 in Walberberg | 322/2012-9  |
| 30  | Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Errichtung einer Querungshilfe im Bereich L183/Schmiedegasse in Waldorf  | 324/2012-9  |
| 31  | Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen für den ruhenden Verkehr auf der Straße Siefenfeldchen in Roisdorf   | 328/2012-9  |
| 32  | Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Sachstand der Sicherung der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf  | 329/2012-6  |
| 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 9, 17 und 18 von der Tagesordnung abzusetzen,
- und
2. den Tagesordnungspunkt 11 auf Antrag der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion nach Tagesordnungspunkt 3 zu behandeln.

Stimmenverhältnis:

- Einstimmig -

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:

TOP 1 – 3, 11, 4 – 8, 10, 12 – 16, 19 – 33.

|          |  |  |
|----------|--|--|
|          | <b><u>Öffentliche Sitzung</u></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>Einwohnerfragestunde</b> |  |
|----------|-----------------------------|--|

Die gestellten Einwohnerfragen und die Antworten sind als Anlage der Niederschrift beige-fügt.

Anlage siehe Seite 12

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>4</b> | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 13 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b> | <b>312/2012-7</b> |
|----------|--|-------------------|

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) das Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13 in der Ortschaft Hersel einzuleiten. Das Plangebiet liegt nördlich der Bierbaumstraße,
2. gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten und 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 Planung unterrichten und äußern kann.

- Einstimmig -

|          |   |                   |
|----------|---|-------------------|
| <b>5</b> | <b>Bebauungsplan He 27 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b> | <b>311/2012-7</b> |
|----------|---|-------------------|

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt,

1. auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Bürgermeister zu beauftragen, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Immissionsschutzgutachten, vorzulegen,
2. auf Grund der veränderten Verkehrsfläche Allerstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig zu verändern,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,

4. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

- Einstimmig -

|          |   |                   |
|----------|---|-------------------|
| <b>6</b> | <b>1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Beschluss</b> | <b>261/2012-7</b> |
|----------|---|-------------------|

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt

1. zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden Begründung .

- Einstimmig -

|          |   |                   |
|----------|---|-------------------|
| <b>7</b> | <b>2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss</b> | <b>262/2012-7</b> |
|----------|---|-------------------|

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

- Einstimmig -

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>8</b> | <b>Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss</b> | <b>263/2012-7</b> |
|----------|--|-------------------|

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt

1. zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung im Ortsteil Kardorf im Bereich

Altenberger Gasse die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,

2. den vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzung und der vorliegenden Begründung als Satzung.

- Einstimmig -  
(ohne Mitwirkung des AM Kuhl gem. § 31 GO.)

|   |  |            |
|---|--|------------|
| 9 | <b>Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 03.05.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim</b> | 259/2012-9 |
|---|--|------------|

- abgesetzt -

|    |  |            |
|----|--|------------|
| 10 | <b>Anregung nach § 24 GO vom 14.05.2012 betr. Verkehrssituation auf der Oderstraße in Hersel</b> | 273/2012-9 |
|----|--|------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Liegenschaften und Planungen nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis.

- Einstimmig -

|    |  |            |
|----|--|------------|
| 11 | <b>Überarbeitete Vorentwurfsplanung zum Ausbau der Friedrichstraße in Roisdorf / Ergänzung</b> | 374/2012-9 |
|----|--|------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt auf Antrag aller Fraktionen den Bürgermeister, mit Vertretern der Fraktionen, der Verwaltung und Vertretern der Interessengemeinschaft Friedrichstraße nochmals die offen stehenden Fragen zu erörtern, damit dann in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften eine Entscheidung getroffen werden kann.

- Einstimmig -

|    |  |            |
|----|--|------------|
| 12 | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 16.05.2012 (Eingang 01.06.2012) betr. straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren in Hemmerich und Kardorf</b> | 307/2012-9 |
|----|--|------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister auf Antrag der FDP-Fraktion, in gemäß § 45 StVO vorgeschriebenen straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahren, die Vorfahrtsregelungen auf der Jennerstraße und Lindenstraße sowie die Anordnung eines Parkverbots auf der nicht bebauten Seite der Kreuzbergstraße zu prüfen und den Ausschuss über das Ergebnis zu informieren.

- Einstimmig -

|    |   |            |
|----|---|------------|
| 13 | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Verkehrsberuhigung im Bereich Adenauerallee / Fußkreuzweg in Bornheim</b> | 282/2012-9 |
|----|---|------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Liegenschaften und Planungen nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis und befürwortet die Maßnahme, Piktogramme (Tempo 30) in Eigenleistung, nach Absprache mit der Verkehrsbehörde, anzubringen.

- Einstimmig -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>14</b> | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 23.05.2012 betr. Qualitätsoffensive DB-Bahnhof Roisdorf</b> | <b>283/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Antrag der FDP-Fraktion,  
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften spricht sich für die Durchführung unten stehender Maßnahmen im Rahmen einer Qualitätsoffensive für den Bahnhof Roisdorf aus.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt daher den Bürgermeister, zu diesen Punkten darzustellen, ob die angesprochenen Maßnahmen bereits in der Planung oder Umsetzung sind. Falls derzeit weder Planung noch Umsetzung geplant sind, ist darzustellen, welche Behörde oder welches Unternehmen die entsprechenden Planungen in Auftrag geben müsste.

1. Schaffung einer ausreichenden Beleuchtung des Geländes inkl. Parkplätze
2. Attraktivitätssteigerung des Geländes und Umnutzung der ehemaligen Wartehalle
3. Errichtung einer ausreichenden Zahl von Fahrradständern
4. Ergänzung der Beschilderung durch Hinweise auf die Bushaltestellen
5. Vergabe von weiteren Taxikonzessionen für das Stadtgebiet Bornheim mit der Maßgabe, die Fahrzeuge am Bahnhof Roisdorf zu stationieren.

wird mit einem Stimmenverhältnis von  
02 Stimmen für den Antrag (FDP)  
20 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD, B 90/Die Grünen, UWG, Breuer)  
abgelehnt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt, die Anregungen der FDP-Fraktion in zukünftige Planungen mit einzubeziehen.

- Einstimmig -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>15</b> | <b>Antrag der FDP-Fraktion vom 01.06.2012 betr. Verlegung der Buslinien 633, 817 und 818</b> | <b>309/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Linienoptimierung der entsprechenden Linien als Teilfortschreibung des Nahverkehrsplanes zu prüfen.

- Einstimmig -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>16</b> | <b>Antrag der SPD-Fraktion vom 09.06.2012 betr. Umgestaltung des Dorfplatzes in Walberberg</b> | <b>330/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

Der Antrag der SPD-Fraktion, die Verwaltung zu beauftragen, Kontakt zu einer Hochschule, z.B. der Alanushochschule, aufzunehmen und zu klären, ob nicht Studenten im Rahmen ihrer Semesterarbeiten/Abschlussarbeiten Entwürfe für einen schöneren Dorfplatz vorlegen könnten und/oder auch die Umsetzung über ein Projekt für Studenten durchgeführt werden könnte, so dass die Planung und Umgestaltung für die Stadt Bornheim möglichst kostenneutral erfolgen kann, wird mit einem Stimmenverhältnis von  
05 Stimmen für den Antrag (SPD)  
17 Stimmen gegen den Antrag (CDU, B 90/Die Grünen, FDP, UWG, Breuer)  
abgelehnt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis.

- Einstimmig -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>17</b> | <b>Antrag der CDU-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Entfernung der Zusatzschilder 7,5t an den Ortseinfahrten nach Bornheim-Ort</b> | <b>346/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

- abgesetzt -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>18</b> | <b>Antrag der SPD-Fraktion vom 14.06.2012 betr. Alternativen zum Kindertagesstättenstandort Secundastraße in Bornheim / Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkatalog für einen Neubau</b> | <b>347/2012-6</b> |
|-----------|--|-------------------|

- abgesetzt -

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>19</b> | <b>Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich VPLA)</b> | <b>209/2012-1</b> |
|-----------|---|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage von AV Hanft

betr. Seite 4, Position 1

Gibt es zwischenzeitlich einen neuen Sachstand?

Antwort:

Die Herrichtung des Ufers ist mit der Wasser- und Schifffahrtsdirektion abgestimmt worden. Es wird angeregt, Haushaltsmittel für die Maßnahme zur Verfügung zu stellen und entsprechende Aufträge an die Stadt zu erteilen.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>20</b> | <b>Mitteilung betr. verschiedene straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten</b> | <b>343/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

|           |                              |  |
|-----------|------------------------------|--|
| <b>21</b> | <b>Mitteilungen mündlich</b> |  |
|-----------|------------------------------|--|

des Ersten Beigeordneten Herrn Schier betr.

1. Initiative Seniorenhaus, barrierefreier Zugang zum Rhein
2. Reiterhof Heimatblick (Mitteilung erfolgt in der Sitzung am 12.09.2012)
3. Privilegiertes Vorhaben Merten Vinzenzstraße/Rüttersweg (Mitteilung erfolgt in der Sitzung am 12.09.2012)

- Kenntnis genommen -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>22</b> | <b>Anfrage des OV und RM Paschmanns sowie des AM Stadler vom 15.05.2012 betr. Interessensabfrage "Ortserweiterung Sechtem-Ost"</b> | <b>280/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage von AM Geuer

Wie ist die weitere Vorgehensweise nach der Abfrage?

Antwort:

Nach der vollzogenen Abfrage ist man dabei, mögliche Baustufen zu diskutieren.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>23</b> | <b>Anfrage des stv. AM Pohl vom 01.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Änderung an der Lichtzeichenanlage Hellenkreuz (L182/183 - L183/Königstraße) in Bornheim</b> | <b>340/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>24</b> | <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Probetrieb einer Einbahnstraßenregelung auf der Königstraße in Bornheim</b> | <b>323/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfragen  
von AM Knott

1. betr. Straßenausbau Servatiusweg frühere Fertigstellung  
Ist eine Vertragsstrafe fällig?

Antwort:

Eine Vertragsstrafe wird immer dann fällig, wenn ein Verschulden entstanden ist.

Es wird davon ausgegangen, dass das Unternehmen keine Vertragsstrafe erfährt.

2. Wird im Rahmen des Probetriebs die Rot-Dunkelschaltung installiert?

Antwort:

Ja.

3. Werden die Planungen vor dem Probetrieb den betroffenen Bürgern und den Gewerbetreibenden vorgestellt?

Antwort:

Man ist dabei eine Vorlage zu erarbeiten. Wenn es einen Gestaltungs- und Vorhabenplan gibt, soll dieser in einem Bürgergespräch vorgestellt werden. Dies soll Ende des Jahres erfolgen. Mitte 2013 könnte dann der Probetrieb beginnen.

von AM Nettekoven

Wird der Probetrieb erst durchgeführt, wenn die L 183 n fertig gestellt ist?

Antwort:

Er wird nicht empfohlen mit dem Probetrieb so lange zu warten, bis die L 183 n fertig gestellt ist.

von AM Schmitz

Wie lange soll der Probetrieb dauern?

Antwort:

Das wird noch festgelegt. Man geht davon aus, dass es aber mindestens 6 Monate sein sollen.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>25</b> | <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.06.2012 betr. Evangelisches Gemeindezentrum in Bornheim, Königstraße</b> | <b>325/2012-6</b> |
|-----------|---|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage von AM Kleinekathöfer

Wann wird die Kirchengemeinde dem Ausschuss das Vorhaben vorstellen?

Antwort:

Die Vorstellung ist für November dieses Jahres vorgesehen.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>26</b> | <b>Anfrage des stv. AM Ute Krüger vom 05.06.2012 betr. Zustand der Parkflächen am Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18 in Walberberg</b> | <b>320/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>27</b> | <b>Anfrage des stv. AM Pohl vom 05.06.2012 (Eingang 12.06.2012) betr. Kosten der Verkehrsuntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes</b> | <b>341/2012-7</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>28</b> | <b>Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. fahrplanmäßige Bedienung der Stadtbahnlinie 18</b> | <b>321/2012-7</b> |
|-----------|---|-------------------|

- Kenntnis genommen -

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>29</b> | <b>Anfrage der CDU-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Verkehrssituation auf der Dominikanerstraße sowie im Einmündungsbereich Dominikanerstraße / L183 in Walberberg</b> | <b>322/2012-9</b> |
|-----------|---|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage von AM Freynick

Wo findet die Verkehrszählung statt?

Antwort:

Auf der Dominikanerstraße/L 183.

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>30</b> | <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 06.06.2012 betr. Errichtung einer Querungshilfe im Bereich L183/Schmiedegasse in Waldorf</b> | <b>324/2012-9</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage von AM Kleinekathöfer

Gibt es seit Erstellung der Sitzungsvorlage neue Erkenntnisse?

Antwort:

Nein.

|           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| <b>31</b> | <b>Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen für den ruhenden Verkehr auf der Straße Siefenfeldchen in Roisdorf</b> | <b>328/2012-9</b> |
|-----------|---|-------------------|

- Kenntnis genommen -

|           |  |                   |
|-----------|--|-------------------|
| <b>32</b> | <b>Anfrage des OV und AM Stadler vom 07.06.2012 betr. Sachstand der Sicherung der "villa rustica" in Bornheim-Botzdorf</b> | <b>329/2012-6</b> |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfragen

von AM Schmitz

Die Schutzpläne ist zum Teil entfernt. Wird die noch erneuert?

Antwort:

Nein, das kann so bleiben. Die Baustelle wird mit einem Bauzaun eingezäunt.

von AM Freynick

Wie ist der erste Satz der Vorlage zu verstehen, wenn auf der Anfrage der Eingangsstempel 08.06.2012 steht? Hätte man sich den ersten Satz dann nicht sparen können?

Antwort:

Ja.

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

von AM Hönig

1. betr. Hemmerich

Wie ist der Sachstand bezüglich der Vergabe des Ausbaus Dechant-Blum-Straße?

Antwort:

Die Maßnahme ist für 2012/2013 vorgesehen. Mittel können erst verausgabt werden, wenn der Haushaltsplan genehmigt ist.

2. Anwohner teilten mit, dass es im Bereich Heinestraße/Burgstraße und Königstraße eine neue Verkehrslenkung geben soll. Diese Straßen sollen durchgehend befahrbar werden.

Ist dies richtig und warum wurde die Planung geändert?

Antwort:

Es gibt keine Änderungen. Die Verwaltung ist gewillt, das Verkehrskonzept, wie beschlossen, umzusetzen.

von AM Müller

1. Wann wird die Sperrung Talstraße aufgehoben?

Antwort:

Die Sperrung der Talstraße steht im Zusammenhang mit der Baumaßnahme auf der L 183, die noch läuft. Mit weiterem Fortschritt der Baumaßnahme wird die Verkehrsbehörde prüfen, ob und ggf. wann die Sperrung aufgehoben werden kann.

Ende der Sitzung: 20:00 Uhr

gez. Wilfried Hanft  
Vorsitz

gez. Petra Altaner  
Schriftführung

Günter Pohl

Bornheim, 22.08.2012  
Königstraße 36

G. Pohl \* Königstr. 36 \* 53332 Bornheim

Herrn Bürgermeister  
Wolfgang Henseler  
-Stadt Bornheim-

53332 Bornheim

### **Einwohnerfragestunde in der Sitzung des VPLA am 30.08.2012**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

in der Einwohnerfragestunde der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 30.08.2012 hätte ich gerne Fragen zum Thema Verkehrsuntersuchung IVV für das Einkaufszentrum in Roisdorf beantwortet.

In der Verkehrsuntersuchung IVV vom 29.05.2012 für das Einkaufszentrum in Roisdorf wurde als Grundlage "Auswertung der aktuellen Verkehrszählungen in Bornheim" und "Anpassung des Verkehrsmodells an die neuesten Zählungen genannt".

Es interessieren mich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ro 17 die neueren Verkehrszählungen, die **nach dem Jahr 2009** in Bornheim erfolgten.

Aus 2009 und 2010 sind mir bekannt:

- Planungsbüro V-Con im Auftrag der WFG Bornheim vom Januar 2009 (ca. 19.000 - 24.000 Kfz in 24-h)
- Landesbetrieb Straßenbau NI. Vile Eifel in Euskirchen vom November 2009 (ca. 2.250 Kfz in der Nachmittagsspitzenstunde auf der L 118)
- Bundesverkehrswegezählungen an Landes- und Kreisstraßen.

#### Frage 1:

Welche Verkehrszählungen liegen der obengenannten Aussage von IVV in der Verkehrsuntersuchung vom 29.05.2012 zugrunde.

#### Frage 2:

Es wird um nähere Angaben über Ort, Zeitpunkt und Ergebnis der neuesten Zählungen gebeten. (30-Minutenzählung an der Bonner Str./Adenauerallee ist nicht interessant)

Zusätzlich zur Antwort in der Sitzung bitte ich um schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

### **Antworten**

zu Frage 1 *Günter Pohl*

Neben den bislang vorhandenen Zählungen wurde eine Verkehrszählung des Büros IGEPa vom 10.01.2012 verwendet.

Zu Frage 2

Die Ergebnisse der Verkehrszählung IGEPa werden bei der noch ausstehenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans Ro 17 mit öffentlich ausgelegt und können dann im Rathaus beim zuständigen Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 457/2012-7 |
| Stand       | 29.08.2012 |

**Betreff Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Ergebnis der erneuten Offenlage; Satzungsbeschluss****Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

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

siehe Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat

1. fasst zu den während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
2. beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten einschließlich der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

**Sachverhalt**

Im März 2008 traf der Rat der Stadt Bornheim den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten und entschied sich für einen Standort zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Eine Rahmenplanung sowie erste städtebauliche Konzepte wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften diskutiert. Anschließend erfolgte die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Me 15 sowie im September/Oktober 2009 die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich zwischen Landesstraße 183, Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße eingeleitet. Jedoch erschien nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Gesamtbebauungsplanes - auch im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Nahversorgungsstandortes - nicht möglich. Daher fasste der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15 in drei Bereiche aufzuteilen, um sie unabhängig voneinander entwickeln zu können.

Die Offenlage für dem Bebauungsplanbereich Me 15.2 erfolgte in der Zeit vom 15.09.2011 bis zum 14.10.2011. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein, welche die Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten. Allerdings überarbeitete der Investor in Teilbereichen seine Planung (Entwässerungsplanung/ Regenrückhaltebeckens, Ausgleichsmaßnahmen, usw.). Diese Änderungen machten eine verkürzte erneute Offenlage notwendig, welche in der Zeit vom 21.06.2012 bis zum 04.07.2012 durchgeführt wurde.

Um dem Investor die Möglichkeit zu geben, sich zeitnah und vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Me 15.2 um alle die öffentliche Erschließung und das Bauvorhaben betreffenden Verpflichtungen zu kümmern, beschloss der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 20.09.2012 zunächst den Städtebaulichen Vertrag.

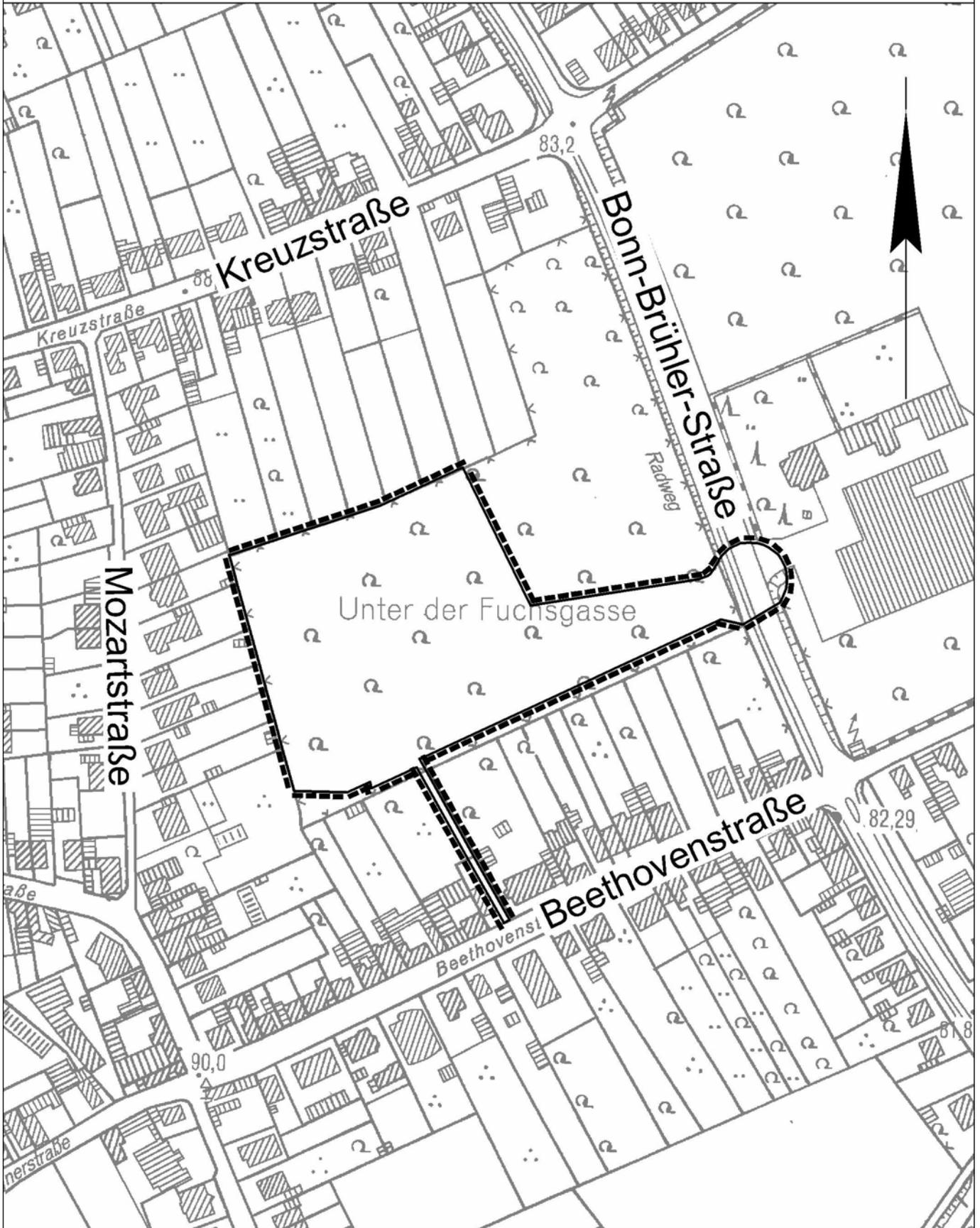
Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen ergab keine Änderung der Planung. Nun soll das Verfahren des Bebauungsplanes Me 15.2 durch den Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

**Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Stellungnahmen der Stadt
- 3 Rechtsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Städtebaulicher Vertrag
- 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 8 Stellungnahmen der TÖBs

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me15.2

In der Ortschaft Merten



# Bebauungsplan Me 15.2

## in der Ortschaft Merten

### A. Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 21.06.2012 bis 04.07.2012. Hierzu hatte der Rat der Stadt Bornheim gem. § 4a (3) BauGB des Weiteren beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

#### 1. Einwander 1 Schreiben vom 27.06.2012

*Auf Grund des vg. Ratsbeschlusses wurden die in der Stellungnahme des Einwenders genannten Punkte:*

- *Festsetzungen 1.1 bis 1.1.4.4*
- *Lärm*
- *Festsetzung 2.1 (Grundflächenzahl)*

*hier nicht erneut behandelt, da sie bereits Beschlussgegenstand zum Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB waren.*

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim (zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg")**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.3 aktuell noch nicht absehbar ist, u.a. aber die Fußwegeverbindung von der Beethovenstraße zum Sondergebiet eine wesentliche Forderung hinsichtlich einer fußläufig kurzen Erreichbarkeit von der Mertener Ortsmitte zum Nahversorgungszentrum war, konnten zur Sicherung dieser Verbindung geeignete und zur Verfügung stehende Flächen - in Absprache mit dem dortigen Grundstückseigentümer – gefunden werden.

Die Anbindung des öffentlichen festgesetzten Fußweges an die Sondergebietsfläche erfolgt im Bereich der dort festgesetzten Lärmschutzwand durch einen entsprechend gestalteten Durchgang. Bei dieser baulichen Lösung sind selbstverständlich die Erfordernisse in Bezug auf den Lärmschutz einzuhalten. Dieses ist im Zuge der Bauantragsstellung nachzuweisen.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

## 2. Einwender 2 Schreiben vom 03.07.2012

*Auf Grund des vg. Ratsbeschlusses wurden die in der Stellungnahme des Einwenders genannten Punkte:*

- *b) Öffnungs-/Anlieferzeiten*
- *c) Knotenpunkt Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße hier nicht erneut behandelt, da sie bereits Beschlussgegenstand zum Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB waren.*

### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

a) freistehende Werbeanlagen:

In der Beschlussvorlage für den Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 23.05.2012 und den Rat der Stadt Bornheim am 24.05.2012 ist eine freistehenden Werbeanlage mit maximal 9,0 m Höhe in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt B. 4.2 als zulässig festgesetzt.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 beschlossen, die niedrigstmögliche Höhe der freistehenden Werbeanlage vorzusehen.

*Anmerkung:*

*Seitens des Investors wurde im August 2012 zur besseren Visualisierung der geplanten Werbeanlage zum einen ein 9 m hohes und 2 m breites Stahlgerüst und danach ein 5,50 m hohes und 6,00 m breites Stahlgerüst zur Begutachtung am festgesetzten Standort aufgestellt.*

b) Öffnungs-/Anlieferzeiten:

Auf Beschluss des Rates vom 20.09.2012 verpflichtet sich der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Me 15.2 , die Öffnungszeiten und Lieferzeiten wie folgt zu beschränken:

- Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.
- Die Anlieferung findet ausschließlich in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr statt.

c) Knotenpunkt Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße:

Auf Beschluss des Rates vom 20.09.2012 verpflichtet sich der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Me 15.2 zur Übernahme der Kosten einer Signalsteuerung für eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt L183 / Beethovenstraße in Höhe von max. 7.000,- €

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften und der Rat der Stadt Bornheim haben folgende Änderungen beschlossen:

- a) die Maße der Werbeanlagen zu beschränken auf eine maximale Höhe von 5,50 m und eine maximale Breite von 6,00 m,
- b) die Ladenöffnungszeiten auf 7:00 und 20:00 Uhr und die Zeiten für die Anlieferung auf 6:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken und
- c) die Kosten einer Signalsteuerung für eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt L183 / Beethovenstraße in Höhe von max. 7.000,- € zu übernehmen.

Diese Änderungen werden in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Damit wird den Anregungen teilweise entsprochen.

## **B. Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 21.06.2012 bis 04.07.2012.

Hierzu hatte der Rat der Stadt Bornheim gem. § 4a (3) BauGB des Weiteren beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

### **1. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Postfach 120161, 53874 Euskirchen Schreiben vom 15.06.2012**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

##### a) Werbeanlagen

Zusätzliche Hinweise zu Werbeanlagen im Zusammenhang mit dem Straßen- und Wegegesetz NRW sind nicht erforderlich, da sich der zukünftige Standort innerhalb der Ortsdurchfahrt Merten befindet.

##### b) Anbindung Plangebiet und Entwurfsunterlagen gemäß RE

Die Abstimmung der Anbindung des Plangebietes ist bereits erfolgt. Die Entwurfsunterlagen liegen dem Landesbetrieb vor.

##### c) Verwaltungsvereinbarung

Die Verwaltungsvereinbarung liegt vor und wird mit dem Landesbetrieb abgeschlossen.

##### d) Querung der L 183 mit Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Hierzu ist ein gesonderter Antrag beim Landesbetrieb Straßenbau NRW gestellt.

#### **Beschlussentwurf:**

##### zu a) Werbeanlagen

Die Anregung wird nicht gefolgt.

##### zu b) Anbindung Plangebiet und Entwurfsunterlagen gemäß RE

Kenntnisnahme.

##### zu c) Verwaltungsvereinbarung

Kenntnisnahme.

##### zu d) Querung der L 183 mit Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Antrag seitens des Investors ist gestellt.

2. **Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Postfach 1146, 53861 Euskirchen  
(für Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG, Wasserwerk Bornheim und  
Abwasserwerk Bornheim)  
Schreiben vom 04.07.2012**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Der Hinweis auf eine Trassierung des Erdgasversorgungsnetzes über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die zwischen Beethovenstraße und Erschließungsgebiet verläuft, wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung von Erdgastrassen erfolgt nicht im Bebauungsplan Me 15.2 sondern in einer nachfolgenden Erschließungsplanung, bei der Ver- und Entsorgungsleitungen in ihrer genauen Lage mit den Versorgungsträgern koordiniert werden. Hierbei werden auch ggf. geplante Baumstandorte berücksichtigt.

Wasserwerk Bornheim

Der Hinweis auf eine Trassierung des Trinkwasserversorgungsnetzes über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die zwischen Beethovenstraße und Erschließungsgebiet verläuft, wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung von Trinkwasserleitungen erfolgt nicht im Bebauungsplan Me 15.2 sondern in einer nachfolgenden Erschließungsplanung, bei der Ver- und Entsorgungsleitungen in ihrer genauen Lage mit den Versorgungsträgern koordiniert werden. Hierbei werden auch ggf. geplante Baumstandorte berücksichtigt.

Abwasserwerk Bornheim

Auf Grund des vg. Ratsbeschlusses wurden die in der Stellungnahme genannten Punkte 1. bis 3., 4. (teilweise) und Allgemeines hier nicht erneut behandelt, da sie bereits Beschlussgegenstand zum Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB waren.

Punkt 4. - Niederschlagswasserbeseitigung (NW), Absatz b. – Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer/Grundwasser (Trennsystem):

Vorgesehen ist, das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das leicht verschmutzte Niederschlagswasser der Stellplatzanlage in ein privates Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets einzuleiten, mit anschließender Versickerung über belebte Bodenschichten bzw. zur Nutzung als Brauchwasser, u.a. zur Frostberegung der Obstplantage.

Diese vorgesehene Lösung zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Ob das als leicht verschmutzt einzustufende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage vor seiner Einleitung in das Regenrückhaltebecken einer Vorbehandlung mittels einer privaten Regenwasserbehandlungsanlage bedarf, ist noch mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Um dies zu klären, wurde ein entsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde gestellt.

Sollte die Untere Wasserbehörde eine Regenwasserbehandlungsanlage fordern, so werden Standort und Funktionsweise frühzeitig mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abgestimmt.

Sollte klärflichtiges Niederschlagswasser anfallen, so ist eine Einleitung in die öffentliche Abwasserkanalisation nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen und der LKW-Anlieferungsflächen im Sondergebiet wird unmittelbar über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Bau, Betrieb und Unterhaltung der Niederschlagswasserbeseitigung (Ableitung, Behandlung und Rückhaltung) wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Punkt 5. – Überflutungsbetrachtung**

Für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet wird keine Gefährdung durch Überstau aus der öffentlichen Kanalisation gesehen.

Unterkellerung sind auf Grund der vorgesehenen Nutzungen nicht vorgesehen.

**Punkt 6. – Wasserrechtliche Problematik bei Veränderung der Eigentumsverhältnisse:**

Das Vorhaben im Plangebiet wird derzeit für einen Grundstückseigentümer geplant, in dessen Eigentum sich auch die Fläche befindet, in der das Regenrückhaltebecken geplant ist.

Sollte es im Plangebiet durch die dort vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen zu einer Veränderung der aktuellen Eigentumsverhältnisse auf mehr als zwei Grundstückseigentümer kommen, so erfolgt frühzeitig eine Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim.

Um dies sicherzustellen, wird eine entsprechende Regelung in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

**Punkt 7. – Verwendung Niederschlagswassers als Brauchwasser:**

Ob das als verschmutzt einzustufende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage vor seiner Einleitung in das Regenrückhaltebecken eine Vorbehandlung bedarf, ist noch mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Hierzu wurde ein entsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis gestellt.

### **Beschlussentwurf:**

zu Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

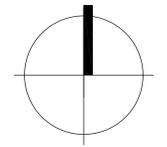
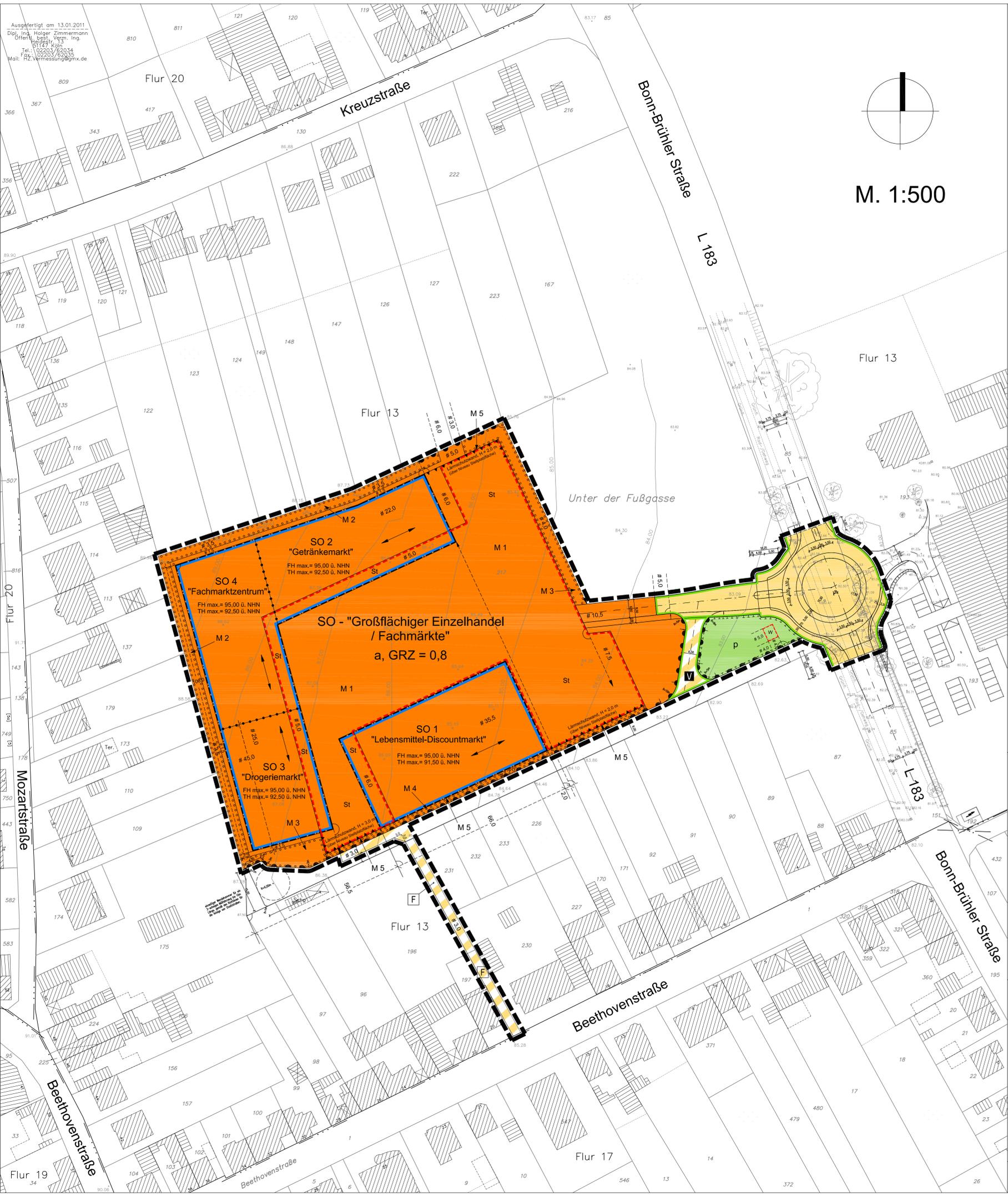
zu Wasserwerk Bornheim:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu Abwasserwerk Bornheim - Punkt 4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW), Absatz b. – Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer/Grundwasser (Trennsystem):  
Die Hinweise zur Herstellung, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden berücksichtigt.

zu Punkt 5. – Überflutungsbetrachtung:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Überflutungsbetrachtungen sind durch das Abwasserwerk vorzunehmen.

zu Punkt 6. – Wasserrechtliche Problematik bei Veränderung der Eigentumsverhältnisse:  
Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Städtebauliche Vertrag wird entsprechend ergänzt.

zu Punkt 7. – Verwendung als Brauchwasser:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



M. 1:500

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**SO** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**0,8** Grundflächenzahl (GRZ)  
**FH max.** Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
**TH max.** Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
**a** abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 Stellung der Hauptbaukörper und deren Firststrichung
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich  
 Zweckbestimmung: Fußweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
**p** Private Grünflächen
  - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Werbeanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**M 1 - M 5** Maßnahmen zur Bepflanzung (siehe im Textteil zum Bebauungsplan unter A. 6.)

Für die Richtigkeit der Darstellungen gem. § 1 Planzeichenerklärung, der Genehmigung mit dem Katastralschreibers (Stand der Plangrundlage) sowie der geometrisch einwandigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Me 15.2 hat in der Zeit vom ..... bis ..... ersichtlich öffentlich ausgeteilt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ..... ersichtlich bekannt gemacht.

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

Planverfasser:  
 Euskirchen, den .....

Stadtplanung  
 53861 Euskirchen - Hülswegstraße 20  
 mail: stadtplanung@stadt-merten.de

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 19. Juni 2008 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.08.2008 ersichtlich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt Bornheim hat am 30.09.2008 den Bereich des Bebauungsplans Me 15.2 und Me 15.3 aufzuheben. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 13.04.2011 ersichtlich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Me 15.2 ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Me 15.2 ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der öffentlichen Auslegung am ..... ersichtlich bekannt gemacht. Diese Auslegung wurde am ..... ersichtlich bekannt gemacht.

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

Der Rat der Stadt Bornheim hat am ..... die erneute öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch beschlossen.

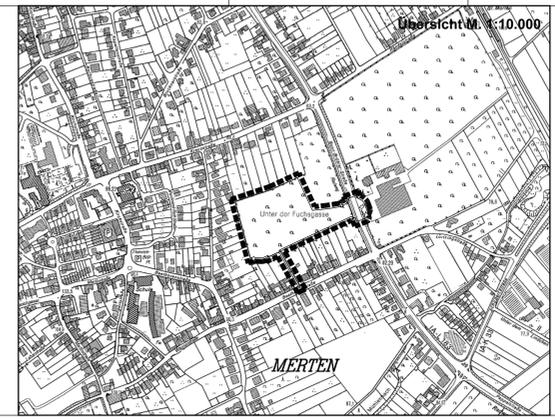
Bornheim, den .....  
 In Vertretung: .....  
 Erster Beigeordneter

**siehe 1. Entwurf**

**siehe 1. Entwurf**

**siehe 1. Entwurf**

| Allgemeine Darstellungen  | Rechtsgrundlagen  | Hinweise   |
|---|---|--|
| vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer<br>Flurstücksnummer<br>Flurstücksgrenze<br>Höhenlage über NHN<br>vorhandene Bäume | Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)<br>Bauzonierungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)<br>Planzeichenerklärung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 13-14)<br>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)<br>Jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zu diesem Bebauungsplan Me 15.2 gehört ein Textteil und eine Begründung mit Umweltbericht.</li> <li>Bei den Darstellungen innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich nicht um Festsetzungen sondern um die nachrichtliche Darstellung der Planungssicht hinsichtlich der Gliederung der Straßenräume.</li> </ul> |



**Bebauungsplan Me 15.2  
 in der Ortschaft Merten  
 2. Entwurf**

# Stadt Bornheim

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten

Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"

Insgesamt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 4.000 m<sup>2</sup> begrenzt. In diesem Bereich werden Lebensmittelvollversorger ausgeschlossen.

##### 1.1.1 Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

**Verkaufsfläche bis maximal 1.100 m<sup>2</sup>** (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).

**Zulässige Kernsortimente:**

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.11 / 47.2),  
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel)  
(WZ 47.75)

##### 1.1.2 Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

**Verkaufsfläche bis maximal 900 m<sup>2</sup>** (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inkl. Backshop bis maximal 100 m<sup>2</sup> VKF.

**Zulässiges Kernsortiment:**

Getränke (WZ 47.25)  
Backshop (WZ 47.24.0)

##### 1.1.3 Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt", bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

**Verkaufsfläche bis maximal 700 m<sup>2</sup>** (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).

**Zulässiges Kernsortiment:**

Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ 47.75)

### 1.1.4 Sondergebiet SO 4 - "Fachmarktzentrum"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 4 - "Fachmarktzentrum" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und zentrenrelevanten Sortimente:

**Verkaufsflächen aller folgenden Fachmärkte insgesamt bis maximal 1.300 m<sup>2</sup>.**

- |                |                                  |   |
|----------------|----------------------------------|---|
| <b>1.1.4.1</b> | <b>Schuhfachmarkt</b>            | <b>Verkaufsfläche bis maximal 600 m<sup>2</sup></b>           |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment:</b> | Schuhe (WZ 47.72.2)   |
| <b>1.1.4.2</b> | <b>Bekleidungsfachmarkt</b>      | <b>Verkaufsfläche bis maximal 420 m<sup>2</sup></b>           |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment</b>  | Bekleidung (WZ 47.71.0)                                       |
| <b>1.1.4.3</b> | <b>Schreibwarenschop</b>         | <b>Verkaufsfläche bis maximal 140 m<sup>2</sup></b>           |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment</b>  | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2) |
| <b>1.1.4.4</b> | <b>Blumenshop</b>                | <b>Verkaufsfläche bis maximal 140 m<sup>2</sup></b>           |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment</b>  | <b>Blumen (WZ 47.76.1)</b>                                    |

Bei den unter 1.1.4.1 bis 1.1.4.4 genannten Fachmärkten wird den Anteil der Randsortimente auf jeweils 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Den Sortimenten unter 1.1.1 bis 1.1.4.4 zugeordneten WZ-Nummern liegt die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 20008 (WZ 2008) zu Grunde.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Sondergebiet (SO) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig.  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 zugelassen.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) i.V. mit § 18 (1) BauNVO als maximale Firsthöhe (FH max.) und maximale Traufhöhe (TH max.) festgesetzt.  
Die maximale Firsthöhe (FH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.  
Die maximale Traufhöhe (TH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt der Traufen des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen ausnahmsweise um max. 1,00 m überschritten werden.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet (SO) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig; der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Die Dächer sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen (= Hauptfirstrichtung) auszurichten.

## 4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 24 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze in dieser festgesetzten Fläche wird auf 210 Stellplätze begrenzt.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche (die private Grünfläche überlagernd) ist eine blühreiche Wiese mit hohem Kräuteranteil, möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland), anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptypen unerlässlich.

## 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**M 1 bis M 5**) - nach den Maßgaben im Umweltbericht - ausgeglichen:

### M 1 - Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 30 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind entsprechend des Gestaltungsplanes (Anlage zur Begründung) zu verorten.

Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen.

Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m<sup>2</sup> offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

#### Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides), auch in Sorten

Esche (Fraxinus exelsior), auch in Sorten

Hainbuche (Carpinus betulus), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Zierkirsche (Prunus schmittii)

### M 2 - Pflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen ist eine Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: Str., 2xv, ohne Ballen, 100–150 cm.

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

#### Pflanzliste

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Salweide (Salix caprea)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Hasel (Corylus avellana)

Schlehe (Prunus spinosa)

Hundsrose (Rosa canina)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Hartriegel (Cornus sanguinea)

### M 3 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen mit Einzelbäumen

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

Pflanzliste

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Efeu              | (Hedera helix)                |
| Hundsrose         | (Rosa canina)                 |
| Kartoffel-Rose    | (Rosa rugosa)                 |
| Kleines Immergrün | (Vinca minor)                 |
| Zwergliguster     | (Ligustrum vulgare "Lodense") |
| Buchsbaum         | (Buxus sempervirens)          |
| Zwergschneeball   | (Viburnum opulus "Compactum") |
| Polsterspiere     | (Spiraea decumbens)           |

Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen 10 Einzelbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides), auch in Sorten  |
| Esche       | (Fraxinus exelsior), auch in Sorten |
| Hainbuche   | (Carpinus betulus), auch in Sorten  |

Mittelkronige Bäume:

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Feld-Ahorn  | (Acer campestre)   |
| Zierkirsche | (Prunus schmittii) |

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

**M 4 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen**

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

Pflanzliste

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Efeu              | (Hedera helix)                |
| Hundsrose         | (Rosa canina)                 |
| Kartoffel-Rose    | (Rosa rugosa)                 |
| Kleines Immergrün | (Vinca minor)                 |
| Zwergliguster     | (Ligustrum vulgare "Lodense") |
| Buchsbaum         | (Buxus sempervirens)          |
| Zwergschneeball   | (Viburnum opulus "Compactum") |
| Polsterspiere     | (Spiraea decumbens)           |

**M 5 - Wandbegrünung**

Die im Sondergebiet (SO) festgesetzten Schallschutzwände sind zur Außenseite zu 100% sowie die südliche Gebäudewand in der festgesetzten SO1-Fläche zu 50% durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 2xv, 100-125 cm.

Pflanzliste

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Jelängerjelier          | (Lonicera caprifolium)  |
| Immergrüne Geißschlinge | (Lonicera henryi, Lonicera periclymenum)  |
| Wilder Wein             | (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii", Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii") |
| Efeu                    | (Hedera helix)  |
| Waldrebe                | (z.B. Clematis montana, Clematis vitalba)   |

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **Lärmschutzwände**

Um die Wohnnutzungen in den zukünftig angrenzenden Wohngebieten vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind entlang der nördlichen und südlichen Seite der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) Lärmschutzwände in einer Höhe (H) von 2,0 m bzw. 3,0 m zu errichten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (H) der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Höhenniveau der jeweils angrenzenden Stellplatzfläche.

Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen bündig an die jeweiligen Gebäude der Einzelhandelseinrichtungen sowie an den Boden anschließen.

## **8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 (1a) i.V. mit § 1a (3) BauGB)**

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Defizits von 24.402 Biotopwertpunkten folgende Maßnahmen durchzuführen:

### **8.1 Obstwiese**

Auf einer Fläche von 6.960 m<sup>2</sup> (Gemarkung Waldorf, Flur 6, Flurstück 98) ist eine Obstwiese mit regionaltypischen Obsthochstämmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche (6.370 m<sup>2</sup>), eine Pferdeweide (590 m<sup>2</sup>) sowie eine bereits bestehende Obstwiese mit altem Obstbaumbestand (1.010 m<sup>2</sup>). Die Anlage der geplanten Maßnahme wird auf der Ackerfläche und der Pferdeweide (zusammen 6.960 m<sup>2</sup>) durchgeführt. Der Ackerfläche wird ein Biotopwert von 2 Punkten / m<sup>2</sup>, der Pferdeweide ein Biotopwert von 3 Punkten / m<sup>2</sup> zugeteilt.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahme steigt der Biotopwert der Ackerfläche sowie der Pferdeweide auf jeweils sechs Biotopwertpunkte / m. Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung von 27.250 Biotopwertpunkten.

## **9. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)**

Gemäß § 9 (2) BauGB können die Stellplätze - innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze - erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände (siehe hierzu unter Pkt. A. 7.) lückenlos hergestellt sind.

## **B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

### **1. Dachform und -neigung**

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform nur geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

Gegeneinander versetzte Dachflächen, auch mit unterschiedlicher Dachneigung, sind zulässig.

### **2. Dachmaterial und -farbe**

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung.

### **3. Grundstückseinfriedung**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den sonstigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

### **4. Werbeanlagen (Außenwerbung)**

#### **4.1 Werbeanlagen an Gebäuden**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der ausgeübten Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind nicht zulässig. Oberhalb der Firstlinie der Gebäude sowie auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

Im SO 1 - und SO 2 - Bereich sind je Einzelhandelsbetrieb maximal zwei Werbeanlagen in einer Größe von jeweils maximal 4 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 3 – und SO 4 – Bereich ist je Einzelhandelsbetrieb maximal eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4.2 Freistehende Werbeanlagen**

In der festgesetzten privaten Grünfläche ist innerhalb der mit **W** bezeichneten, umgrenzten Fläche die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellung der im SO 1 bis SO 4 angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Die Werbetafel darf die Höhe von 9,50 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe der Werbetafel von rd. 9,0 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).

Die Werbetafel wird in der Breite auf 2,0 m beschränkt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

## C. HINWEISE

### 1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. Bodenschutz / Bodenveränderungen

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

### 3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

### 4. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind folgende Maßnahmen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Ladenöffnungszeiten:** Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und maximal 20:00 Uhr.
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Fahrgassen der Stellplatzanlage:** Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind als asphaltierte Flächen auszuführen.
- **Technische Anlagen:** Technische Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage) müssen so ausgelegt werden, dass die maximal zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gemäß Tabelle 6.1 des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Me 15.2 eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 5. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung").

Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## **6. Städtebaulicher Vertrag**

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem Aussagen hinsichtlich der Verpflichtung des Investors zur Übereignung von Flächen an die südlich angrenzenden Grundstückseigentümer zum Zwecke der rückwärtigen Erschließung ihrer Parzellen.

## **7. Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Auswirkungsanalyse für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten, BBE-Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU Consult, Alfter, Stand 8. Juni 2011
- Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik, St. Augustin, Stand 4. Juni 2011
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, IVV Aachen, Stand 24. Mai 2011
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, Stand 12. April 2011
- Bericht zur archäologischen Sachstandermittlung, Stand März 2011

# Stadt Bornheim

## Begründung zum Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten

Entwurf für den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

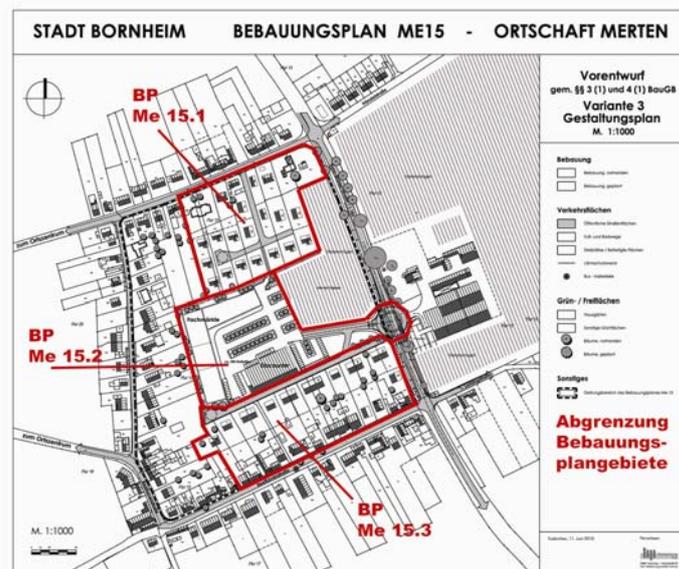
### TEIL A: BEGRÜNDUNG

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Me 15.2 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte" der Stadt Bornheim befindet sich im Ortsteil Merten, westlich der Landesstraße 183 und innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Me 15.2 umfasst Teilflächen der Flurstücke 85 (Landesstraße 183), 193 und 217 in der Flur 13, Gemarkung Merten, und wird begrenzt:

- Im Süden durch eine Parallele von 6,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 217
- Im Westen durch das Grundstücksgrenze des Flurstücks 217
- Im Norden durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 217 (auf eine Länge von rd. 250 m) und die nördlich Begrenzung der geplanten Zufahrtsstraße
- Im Osten durch den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183).



**Abgrenzung Bebauungsplangebiete Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3**  
Quelle: Stadtplanung Pütz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 15.2 hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha) und ist ein unbebautes Gelände, das von der Bonn-Brühler-Straße aus nach Nordwesten hin um rd. 7 m - von rd. 82.50 m ü.NN auf rd. 89.50 m ü.NN ansteigt.

Die Plangebietsfläche im Bereich des Flurstücks 217 wird aktuell als Obstplantage genutzt.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

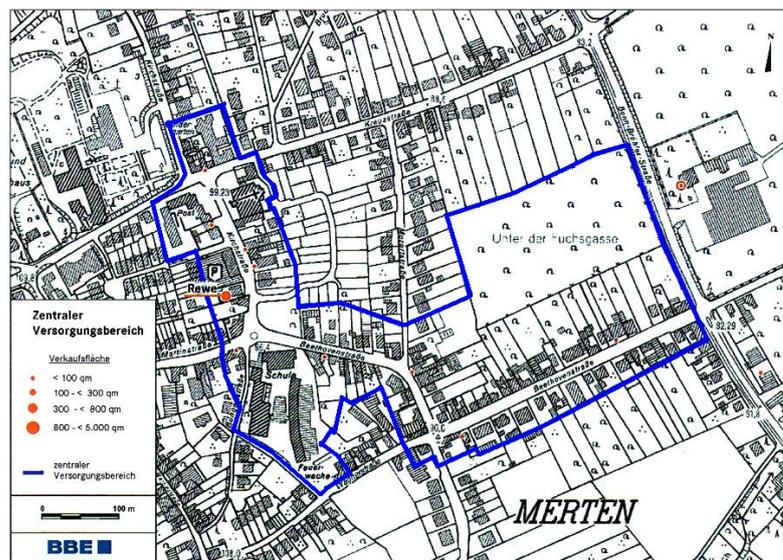
## 2. Anlass und Planungserfordernis

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht eines privaten Investors, auf einer derzeit unbebauten und als Obstplantage genutzten Fläche zwischen der Ortslage Merten und der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183) einen Nahversorgungsstandort mit Lebensmittel-Discountmarkt, Getränke- und Drogeriemarkt sowie weiteren Fachmärkten (u.a. für Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren) zu entwickeln. Hierdurch soll eine ortsnahe und ergänzende Versorgung für die Ortschaft Merten aber auch für die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich sichergestellt werden.

Aus Sicht des Gutachters des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes<sup>1</sup> der Stadt Bornheim sollte ein zusätzlicher Lebensmittel-Discounter, der auf Grund des für den Bornheimer Nordwesten nachgewiesenen Angebotsdefizits grundsätzlich befürwortet wird, an einem Standort realisiert werden, der eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und dem Nahversorgungszentrum Merten räumlich zugeordnet ist.

Auf Grund der Lagebeziehung zum Ortskern Merten ist unter den in Frage kommenden Entwicklungsstandorten (siehe hierzu unter Pkt. 3 – Verfahrensverlauf) das Grundstück nördlich der Beethovenstraße am besten geeignet, die angestrebte Funktion eines Nahversorgungsstandortes im Nahversorgungszentrum Merten (NVZ) zu übernehmen.

Im vg. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde eine Abgrenzung für den Zentralen Versorgungsbereich Merten vorgeschlagen, der neben den Geschäftslagen Kirch- und Beethovenstraße im Bereich der historischen Ortsmitte den potentiellen Entwicklungsbereich nördlich der Beethovenstraße als Ergänzungsstandort einbezieht.



**Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich**  
**Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE, Köln**

Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im unbeplanten Innenbereich liegt. Die beabsichtigte großflächige Einzelhandelseinrichtung wäre unter diesen Vorgaben nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zwischen Kreuzstraße, Mozartstraße, Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße (L 183) zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt Bornheim am 19.06.2008 beschlossen, ein städtebauliches Konzept mit Aussagen zu Erschließung, Bebauung, Nutzung und Freiflächen erarbeiten zu lassen. Dieses sollte städtebauliche Zielvorstellungen - unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungsstandorts - enthalten und damit auch als Rahmen und Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne dienen (siehe hierzu Städtebauliches Gesamtkonzept unter Pkt. 7.).

<sup>1</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, BBE RETAIL EXPERTS, Köln, Stand 2007; Fortschreibung Februar 2009

### 3. Verfahrensverlauf

Am 6. März 2008 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten.

Bezüglich dieser Ansiedlung hatte im Vorfeld der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften den Bürgermeister beauftragt, Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zwischen Walberberg und Kardorf zu prüfen, wobei Merten erste Priorität haben sollte. Es wurden vier Standorte nach unterschiedlichen Kriterien untersucht und bewertet. Alle Standorte (Kreuzstraße, Lannerstraße, Holzweg und Schubertstraße) liegen an der Bonn-Brühler-Straße, da innerhalb der Ortsmitte Merten keine Flächenpotentiale zur Ansiedlung kundenfrequenzstarker Einzelhandelsbetriebe verfügbar sind.

Unter Beachtung der Maßstäbe des neuen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) vom 19.06.2007 beschloss der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 6. März 2008, für den Innenbereich der Flächen zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße den Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten aufzustellen.

Das im vg. Kapitel genannte städtebauliche Gesamtkonzept wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften vorgestellt und diskutiert.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 25.06.2009 den Beschluss gefasst, mit dem vorgestellten städtebaulichen Gesamtkonzept die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2009 bis 07.10.2009. Ergänzend hierzu fand am 29.09.2009 eine Einwohnerversammlung statt.

Zusätzlich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Befragung der Grundstückseigentümer der Beethoven- und Kreuzstraße durchgeführt, um deren Absichten hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Grundstücke abzuklären.

Eine kurzfristige Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes Me 15 für den Gesamtbereich erschien aufgrund der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer auch im Hinblick auf die angestrebte zeitnahe Realisierung des Nahversorgungsstandortes nicht realistisch. So wurde unter Zugrundelegung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes die Aufteilung des Planbereiches Me 15 in drei voneinander unabhängige Bebauungsplangebiete (Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3) vorgeschlagen und vom Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 beschlossen. Zur Abgrenzung der Bebauungsplangebiete siehe im Plan unter Pkt. 1 – Räumlicher Geltungsbereich.

Der Rat der Stadt Bornheim fasste in seiner Sitzung am 29.07.2011 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.09.2011 bis 14.10.2011 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.08.2011 durchgeführt.

In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein, welche die Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Jedoch überarbeitete der Investor zwischenzeitlich in Teilbereichen seine Planung. Zwar werden die Grundaussagen hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels und der Fachmärkte durch diese Änderung nicht berührt, allerdings machen die Änderungen grundsätzlich eine erneute Offenlage erforderlich.

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19.06.2007 ist im § 24a Abs. 2 geregelt, dass die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festlegen.

Die Stadt Bornheim ließ im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung für Bornheim ein "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" erarbeiten mit dem Ziel, die Einzelhandelsituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erstellen. Wichtige Aufgaben waren hierbei:

- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzept für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich teilweise neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Fortschreibung des Gutachtens notwendig machten (Stand Februar 2009). Fortgeschrieben wurden dabei die standortbezogenen Empfehlungen ab Kapitel 5.2 des Gutachtens. Die Analyse zeigt u.a., dass ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten besteht, zumal der ortsansässige Rewe-Markt neben der eingeschränkten Erreichbarkeit für Pkw-Kunden mit rd. 600 m<sup>2</sup> nur über eine geringe Verkaufsfläche verfügt.

Der vom Gutachter vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich für Merten erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Kirch- und Beethovenstraße sowie westlich der Bonn-Brühler-Straße (zur Abgrenzung siehe im Plan unter Pkt. 2 – Anlass und Planungserfordernis).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zu gewährleisten, wurde – wie bereits vor beschrieben - ein rahmenplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet. Ziel war es -neben der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Plangebietsmittle- zwei kleinere Wohngebiete in den rückwärtigen Bereichen von Kreuz- und Beethovenstraße zu ergänzen.

Das Ziel des Bebauungsplanes Me 15.2 ist, die durch einen privaten Investor beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes planerisch zu sichern und damit eine ortsnahe, ergänzende Versorgung für die Ortschaften Merten und die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich zu verwirklichen. Damit steht dieses Ziel in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.

Neben der guten verkehrlichen- und fußläufigen Anbindung des Nahversorgungsstandortes und seiner städtebaulich integrierten Lage findet mit der Realisierung des Vorhabens eine verbesserte Nahversorgung für die Bevölkerung in Merten und der umliegenden Ortschaften statt.

Beabsichtigt ist ein Vorhaben mit insgesamt maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF). Dabei überwiegen die nahversorgungsrelevanten Sortimente mit bis maximal 2.700 m<sup>2</sup> VKF gegenüber den zentrenrelevanten Sortimenten mit bis maximal 1.300 m<sup>2</sup> VKF.

Das Vorhaben beinhaltet u.a. zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discountmarkt und Getränkemarkt), für die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich ist. Das Sondergebiet (SO – "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte") für diesen Nahversorgungsstandort ist in einem Teilbereich der heutigen Obstanbaufläche des Obsthofes Schmitz-Hübsch vorgesehen.

Damit liegt dieses geplante Sondergebiet in Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim geplanten Sondergebietsfläche SO-H4 (NVZ). Auf Grund fehlender textlicher Darstellungen zu den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen in der vg. Sondergebietsfläche ist eine Ergänzung des zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplanes erforderlich (siehe hierzu unter Pkt. 6.2 – Flächennutzungsplan).

## 5. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

### Ausgangslage und Aufgabenstellung

Gegenüber einer ersten Planung aus dem Jahre 2009 (Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>) wurde das Planvorhaben zwischenzeitlich modifiziert. Folgende Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m<sup>2</sup> sollen innerhalb des Sondergebietes angesiedelt werden:

- Lebensmittel – Discountmarkt mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)
- Getränkemarkt mit max. 900 m<sup>2</sup> VKF, inkl. Backshop bis zu 100 m<sup>2</sup> VKF
- Drogeriemarkt mit max. 700 m<sup>2</sup> VKF
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> VKF
- Bekleidungsfachmarkt mit max. 420 m<sup>2</sup> VKF
- Schreibwaren-Shop mit max. 140 m<sup>2</sup> VKF
- Blumenshop mit max. 140 m<sup>2</sup> VKF

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers wird in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> beinhaltet insbesondere die Prüfung, ob bei Realisierung des vorgesehenen, modifizierten Sortimentskonzeptes, mit maximal 4.000 m<sup>2</sup> VKF, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ist die Gesamtumsatzleistung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung im relevanten Verflechtungsbereich übersteigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

### Standortseitige Aspekte

Der Projektstandort ist dem im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Stand Februar 2009) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten zugeordnet. Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche an der Nordseite der Beethovenstraße. Im Osten schließt die Verkaufsstätte der Direktvermarktung Schmitz-Hübsch (Obst und Gemüse) an.

Der Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landstraße 183. Sie stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen der Stadt Bornheim und der Stadt Brühl dar und bindet Merten an die Ortschaften Walberberg, Waldorf, Dersdorf und Bornheim an. Damit ist u.a. eine gute verkehrliche Erschließung für motorisierte Kunden gegeben.

Im Rahmenplan sind fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte dargestellt, die innerhalb des Plangebietes des BP Me 15.2 berücksichtigt werden.

Zeitgleich mit der Realisierung des Sondergebietes wird der Fußweg zur Beethovenstraße hergestellt.

Zu den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten zählt der Rewe-Supermarkt (ca. 600 qm) an der Kirchstraße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einen Getränkemarkt, einen Schreibwarenhandel (Verlagerung in den Nahversorgungsstandort beabsichtigt), eine Bäckerei, zwei Blumengeschäfte, eine Apotheke, eine Foto-Drogerie und einen Computerhandel. Großflächige Lebensmittelbetriebe sind nicht ansässig.

Die nächstgelegenen Versorgungszentren bilden das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (rd. 5 km), das Nahversorgungszentrum Hersel (9 km), die Brühler Innenstadt (6 km), die Innenstadt von Wesseling und der Ortskern von Swisttal-Heimerzheim (9 km).

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Merten, in der Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011

## 5.1 Versorgungssituation Merten

Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten sind die Ortschaft Merten (5.460 Einwohner) und Rösberg (1.460 Einwohner) funktional zugeordnet. In diesem als Nahbereich (= Verflechtungsbereich) definierten Versorgungsraum leben derzeit rd. 6.920 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf und Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst das Bevölkerungspotential von rd. 13.260 Einwohnern. Insgesamt wird das Planvorhaben eine Teilversorgungsfunktion für rd. 20.180 Einwohner übernehmen.

Die Verkaufsflächen der im NVZ Merten ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren) summieren sich auf knapp 1.000 m<sup>2</sup>. In den projektrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet.

### Die potentiellen Wettbewerber des Planvorhabens in den benachbarten Stadtteilen sind:

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bornheim          | Edeka-Supermarkt (rd. 2.700 m <sup>2</sup> VKF), Schlecker-Drogeriemarkt, Parfümerie-Vollmer, Schuh-Fachgeschäft Gütelhöfer und mehrere kleinflächige, größtenteils nicht filialisierte Bekleidungsfachgeschäfte    |
| Roisdorf          | Toom SB-Warenhaus (rd. 4.950 m <sup>2</sup> VKF) in Standortverbund mit Siemens Schuhfachmarkt, Netto-Discountmarkt (knapp über 900 m <sup>2</sup> VKF), Penny-Lebensmitteldiscountmarkt und Trinkgut-Getränkemarkt |
| Bornheimer-Westen | Fachmarkttagglomeration "Am Hellenkreuz" mit Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, dm-Drogeriemarkt, Takko Bekleidungsfachmarkt und Willi's-Getränkemarkt   |
| Hersel            | Sidi-Supermarkt (rd. 1.600 m <sup>2</sup> VKF), Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF), sowie Aldi, Rossmann und Bekleidungsanbieter Daniels Lagerverkauf (rd. 600 m <sup>2</sup> VKF)                     |

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten befinden sich in solitären Lagen und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Dem Projektstandort nächstgelegene Lebensmittelmärkte befinden sich in:

|            |   |
|------------|---|
| Kardorf    | Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m <sup>2</sup> VKF), rd. 2 km südlich gelegen   |
| Waldorf    | Rewe-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt (rd. 1.500 m <sup>2</sup> VKF)  |
| Walberberg | Edeka-Supermarkt (rd. 1.600 m <sup>2</sup> VKF) und angrenzend separater Getränkemarkt, rd. 2 km nördlich gelegen |
| Sechtem    | Rewe-Supermarkt (rd. 930 m <sup>2</sup> VKF), rd. 3 km nordöstlich gelegen  |

### Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören:

|             |   |
|-------------|---|
| Brühl       | in der nördlich gelegenen Stadt Brühl sind neben der Innenstadt, mit einem differenzierten Besatz an Fachgeschäften, dem Kaufhof Warenhaus und einem dm-Drogeriemarkt, 7 Lebensmittel-Discountmärkte, 3 SB-Märkte, zwei Drogeriemärkte und 4 Bekleidungs-Fachgeschäfte vorhanden, Entfernungen zwischen 4,5 und 8 km. |
| Swisttal    | rd. 8 km entfernt in Heimerzheim: Aldi-Discountmarkt und Edeka SB-Geschäft. Verbundstandort Kölner Straße mit Rewe-Supermarkt, Netto-Discountmarkt und Kik-Bekleidungs-Discountmarkt  |
| Weilerswist | Aldi-, Lidl-, und Netto-Discountmarkt und Rewe-Supermarkt an der Bonner Str., Fachmarktzentrum mit Penny-Discountmarkt, dm-Drogeriemarkt, 3 Textilfachmärkten, K+K-Schuh-Center und Sonderpostenmarkt Mac Geiz. In der Ortslage zudem ein Norma-Discountmarkt und ein Schlecker-Drogeriemarkt.                        |
| Wesseling   | Innenstadt u.a. mit Marktkauf SB-Warenhaus, dm-Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte (Takko und Kik) sowie zwei Schuhanbieter (Spichala und Palm). Geplant ist ein Einkaufszentrum mit Lidl-Filiale und Kreissparkasse. Aldi-Discountmarkt in Innenstadtrandlage.   |

Im Stadtteil Keldenich ein Kaisers Lebensmittelsupermarkt sowie Lidl-, Netto- und Norma-Discountmarkt.

An weiteren Standorten zwei Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt.

Im Stadtteil Urfeld ein Edeka-Supermarkt.

## 5.2 Tragfähigkeit des Planvorhabens

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich ist zunächst eine Umsatzprognose erforderlich. Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen, bestehend aus einem Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt, einem Schuhfachmarkt, einem Bekleidungsfachmarkt, einem Schreibwarengeschäft sowie einem sonstigen Einzelhandelsshop, wäre nach der Prognose des Gutachters im Realisierungsfall von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 15,5 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 70 % der überwiegende Teil (rd. 10,8 Mio. €) den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogeriewaren zuzuordnen ist.

Die Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente summieren sich auf rd. 4,7 Mio. € auf, wobei der Großteil des Umsatzes, mit rd. 1,8 Mio. €, auf den wöchentlich wechselnden Aktionswaren des Aldi-Discounters entfällt. Davon werden nach Prognosen des Gutachters rd. 0,6 Mio. € auf die als Aktionsware angebotenen Warengruppen Bekleidung und Schuhe entfallen.

Unter Berücksichtigung der Umsatzleistungen der projektierten Bekleidungs- und Schuhfachmärkte ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,1 Mio. € und in der Warengruppe Schuhe eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Für Schreibwaren beläuft sich die Umsatzerwartung auf rd. 0,2 Mio. €.

Da die sonstigen Aktionswaren nur zeitweise im Sortiment sind, ständig wechseln und auf sehr kleinen Verkaufsflächen angeboten werden, kann die Umsatzleistung nicht sortimentsstark quantifiziert werden.

### Kaufkraftpotential

Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Merten zugeordnet, das in erster Linie Versorgungsfunktion für die Ortschaften Merten (ca. 5.460 Einwohner) und Rösberg (ca. 1.460 Einwohner) übernimmt. Somit leben im Verflechtungsbereich (Kerneinzugsgebiet) insgesamt 6.920 Einwohner.

Die BBE Marktforschung weist für die Stadt Bornheim insgesamt eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 5.737 € aus. Unter Berücksichtigung der im Planvorhaben vorgesehenen Warensortimente (ohne Aktionswaren des Lebensmittel-Discounters) ergibt sich ein Kaufkraftpotential von rd. 3.109 €. Das im Verflechtungsbereich vorhandene projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt somit insgesamt 21,5 Mio. €.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2). Im Zuge der Tragfähigkeitsanalyse gemäß § 24 a LEPro ist der prognostizierte Zielumsatz in den einzelnen Warengruppen mit den zur Verfügung stehenden Nachfragevolumina im zugeordneten Verflechtungsbereich ins Verhältnis zu setzen. Um das landesplanerische Kongruenzkriterium zu erfüllen, darf der Zielumsatz das im Verflechtungsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential weder insgesamt noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen.

Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 13,7 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Merten/Rösberg von 21,5 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 65% der relevanten Kaufkraft ausmacht.

Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Aus den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse wird ersichtlich, dass die zu erwartende Umsatzleistung (rd. 1,6 Mio. €) nur für den geplanten Schuhfachmarkt die Kaufkraft (rd. 0,8 Mio. €) im Verflechtungsbereich (Merten und Rösberg) überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Bornheimer Stadtgebiet kein Schuhanbieter vorhanden ist, so dass dem geplanten Schuhfachmarkt erweiterte Versorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtteile Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf zukommen. Der Umsatz des geplanten Schuhfachmarktes liegt unter der Kaufkraft in diesem Versorgungsgebiet. Die Ansiedlung entspricht damit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und eine Ergänzung durch nicht-großflächige zentrenrelevante Betriebe vorsieht, soweit diese in den Stadtteilen Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf nicht vorhanden sind und eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung in diesem Ortsteil nicht zu erwarten ist.

Durch den geplanten Schuhfachmarkt können die derzeitigen Kaufkraftabflüsse nach Brühl im Stadtgebiet von Bornheim gebunden werden.

Auch für dieses Sortiment sind keine nennenswerten Zuflüsse aus den Nachbarkommunen zu erwarten.

In den anderen Sortimentsbereichen liegt die Umsatzerwartung jeweils unter der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, so dass das von § 24 a LEPro vorgegebene Kongruenzkriterium erfüllt wird. Für den Schuhfachmarkt gilt zunächst die Regelvermutung, dass beim Überschreiten der örtlichen Kaufkraft negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der projektierte Schuhfachmarkt die Grenze der Großflächigkeit nicht erreicht und somit für sich genommen gar nicht unter die Regelungen des § 24 a LEPro fällt.

#### Auswirkungen des Planvorhabens

Auf Grund guter verkehrlicher Erreichbarkeit wird das Planvorhaben eine hohe Kaufkraftabschöpfung in den Ortschaften Merten und Rösberg (Kerneinzugsgebiet mit rd. 6.920 EW) erreichen.

Für die angrenzenden Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem (erweitertes Einzugsgebiet mit rd. 13.260 EW) entsteht eine attraktive Versorgungsalternative, die in kürzerer oder aber vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden kann.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt insgesamt 62,7 Mio. €, davon im Kerneinzugsgebiet rd. 21,5 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 41,2 Mio. €.

Von dem in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotential (rd. 62,7 Mio. €) kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 20 % binden. Im zugewiesenen Nahbereich (Merten und Rösberg) ergibt sich ein Marktanteil von rd. 29 % und im erweiterten Einzugsgebiet von rd. 15 %.

Das Planvorhaben wird somit knapp die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Merten (Kerneinzugsgebiet) erzielen, so dass die geplanten SB- und Fachmärkte der im Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion entsprechen. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens (ca. 10,8 Mio. €) liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), so dass das Planvorhaben grundsätzlich der vorgesehenen Zentrenfunktion als Ergänzungsstandort für die wohnungsnah Grundversorgung entspricht. Hinsichtlich der Versorgungsreichweite ist festzuhalten, dass das Vorhaben rd. 45 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem tätigt und dabei rd. 15 % der dort verfügbaren Kaufkraft abschöpfen wird. Damit kann das Planvorhaben wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die im nordwestlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.

Bezogen auf die benachbarten Städte und Gemeinden wird das Planvorhaben nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftabschöpfung erreichen, da die Kunden aus Brühl, Wesseling, Swisttal und Weilerswist überwiegend vergleichbare Angebote in größerer Nähe vorfinden.

### **Fazit der Auswirkungsanalyse**

- Am Standort Bornheim-Merten ist innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, eines Bekleidungsmarktes, eines Schuhfachmarktes, eines Schreibwarenschops sowie eines weiteren Einzelhandelsschops projektiert.
- Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde das Planareal als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung in Merten empfohlen.
- Die Stadt Bornheim weist in den Vorgebirgsortschaften in den geplanten Sortimenten Angebotsdefizite auf, so dass mit der Ansiedlung eine Verbesserung der Versorgung im Untersuchungsraum einhergehen wird.
- Das Einzugsgebiet der Planvorhaben wird über den Nahbereich Merten/Rösberg hinausreichen und die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem umfassen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 20.200 Einwohner. Darüber hinaus sind Streuumsätze zu berücksichtigen.
- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Brühl-Innenstadt. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet Am Hellenkreuz einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Fachmarktangebote dar. Die wohnungsnaher Versorgung wird insbesondere durch Lebensmittel- und Getränkemarkte in Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf und Sechtem ergänzt.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Angebotskonzentration im Untersuchungsraum insbesondere die Fachmärkte am Standort Hellenkreuz und am Toom-Standort sowie der Lidl-Markt in Kardorf deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielen, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens auf ein durchschnittliches Niveau reduziert werden. Dabei können negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um großflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Merten empfohlen wird.

## **6. Rahmenbedingungen**

### **6.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **6.2 Flächennutzungsplan**

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim war das Plangebiet als Sondergebiet H 4 – Nahversorgungszentrum (NVZ) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters bzw. parallel zur Landesstraße 183 als Gemischte Bauflächen (M) vorgesehen.

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde 2009 zu diesem Sondergebiet eine landesplanerische Abstimmung durchgeführt. Hierbei wurde die Darstellung des Sondergebietes in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt.

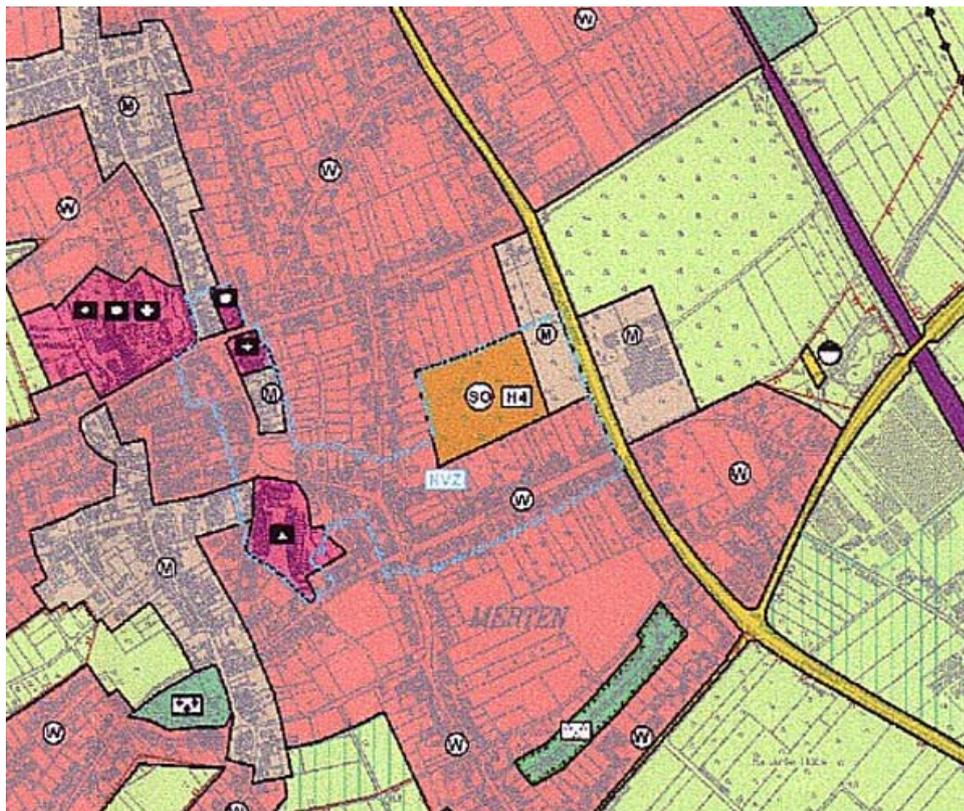
Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden eine Wohnbaufläche in Brenig sowie die Sondergebietsfläche H 4 in Merten.

Diese Sondergebietsfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für Merten SO H 4 "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel" hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe „zu oberflächlich“ sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.

Die Begründung für die Ablehnung der Sondergebietsfläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sondergebietsfläche an dieser Stelle wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, der Genehmigung des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplanes beizutreten und gleichzeitig empfohlen, für den nicht genehmigten Bereich ein Ergänzungsverfahren durchzuführen.

Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wurde am 29.03.2012 durch den Rat der Stadt Bornheim beschlossen und liegt der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vor.



*Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan,  
im Bereich der Ortschaft Merten*

### 6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 (Bornheim). In der Entwicklungskarte wird das Ziel: "Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft" angegeben. Gesonderte Festsetzungen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

#### **6.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre unter diesen Vorgaben dort nicht zulässig, so dass zur Realisierung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Zur Erschließung der Plangebietsfläche ist eine Anbindung an die östlich gelegene Landesstraße 183 erforderlich. Hierzu bedarf es der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte von Seiten des Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn ein Hinweis auf die im Südosten des Plangebietes verlaufende römische Wasserleitung. Auf Grund dieses Hinweises wurde eine zielgerichtete archäologische Untersuchung mit Suchschnitten entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 217 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass in der Südostecke das Vorhandensein der römischen Eifelwasserleitung nachgewiesen werden konnte. Die Ausbruchgrube der Wasserleitung fand sich in einer Tiefe von 1,5 m unter einer kolluvialen Überdeckung. In diesem Abschnitt wies die Wasserleitung eine Ausrichtung von Süd nach Nord auf. Die Wasserleitung selber war bis auf die Sohle vollständig ausgebrochen.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sowie Aussagen in der Fachliteratur zur Lage der Wasserleitung ist davon auszugehen, dass sich die Wasserleitung fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes an der L 183 befindet.

#### **6.5 Ortsbild**

Für das Ortsbild von Bedeutung ist im Wesentlichen die Situation im Bereich der Bonn-Brühler-Straße. Neben dem Obsthandelsbetrieb (Gebäude) im Osten und der gegenüberliegenden zugehörigen Obstplantage (Freiraum) ist es der Straßenraum mit dem vorhandenen, zum Teil beiderseitigen Baumbestand.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch das geplante Vorhaben (Baumasse, Gebäudehöhen) werden sich durch die vorgesehene Integration in die vorhandene bauliche Umgebung sowie durch ergänzende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen nicht ergeben. Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz erfolgt in geringem Umfang ein Eingriff in den dortigen Baumbestand.

#### **6.6 Verkehrliche Situation / Emissionen**

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar im Osten angrenzende Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183) ausreichend erschlossen. Die geplante Anbindung des Plangebietes an die Bonn-Brühler-Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Merten.

Östlich der Landesstraße 183 befindet sich heute der Obsthandelsbetrieb Schmitz-Hübsch mit einer Zufahrt von der Bonn-Brühler-Straße aus. Diese Zufahrt ist als planerische Bindung für die künftige Erschließung des Plangebietes zu sehen und war bereits im städtebaulichen Konzept zum Rahmenplan (BP Me 15) entsprechend vorgesehen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW entscheidet als Straßenbaulastträger über die Anbindung des Plangebietes an die L 183. Insofern fand hierzu frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Euskirchen eine Abstimmung hinsichtlich der geplanten Anbindung des Sondergebietes (SO – Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte) an die L 183 statt. Dabei wurde einvernehmlich ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 35,0 m festgelegt, der die Flächen beiderseits der Landesstraße 183 gleichermaßen gut erschließen kann. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde so gewählt, dass die notwendigen Eingriffe ausschließlich die Grundstücksflächen des Eigentümers Schmitz-Hübsch betreffen (Flurstücke 217 und 193).

In diesem Zusammenhang forderte der Landesbetrieb eine Verkehrslösung, die nicht zu Störungen des dortigen Verkehrsflusses führt.

### 6.6.1 Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup>

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben in Bezug auf seine Anbindung an die Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße) und das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten (Knoten L183 / Beethovenstraße und L 183 / Kreuzstraße) untersucht.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

#### 1. Analyse 2010

Das lückenlose Belastungsbild des Analyse-Null-Falls, also der geeichten Simulation des heutigen Zustands, wurde für den Untersuchungsraum ermittelt. Demnach ergeben sich Belastungen von etwa 11.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße). Bis zu 3.600 Kfz-Fahrten DTV sind es auf der Kreuzstraße und die Beethovenstraße ist mit bis zu 4.400 Kfz-Fahrten DTV belastet.

#### 2. Prognose 2020

Die Ermittlung der Verkehrsnachfrage für 2020 stützt sich zum einen auf die zu erwartenden Strukturdaten in Bornheim und im Rhein-Sieg-Kreis und zum anderen auf die zukünftigen Verhaltensweisen der Bevölkerung. Neben einer vom Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Rhein-Sieg-Kreis um rd. 1,9 % ist der zunehmende Anteil der über 60-jährigen "auto"mobilen Altersgruppe von Bedeutung.

Bei einer im Jahre 2005 vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) durchgeführte Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung 2020 wurden für die Stadt Bornheim drei Varianten - mit verschiedenen Annahmen zu Wanderungen – durchgeführt:

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Variante 1 = Wanderungsgewinn rd. 788 Einwohner | = rd. 60.769 Einwohner in 2020 |
| Variante 2 = Wanderungsgewinn rd. 655 Einwohner | = rd. 58.746 Einwohner in 2020 |
| Variante 3 = Wanderungsgewinn rd. 450 Einwohner | = rd. 55.212 Einwohner in 2020 |

Unter der Berücksichtigung des schwächer ausfallenden Bevölkerungszuwachses in Bornheim als in den 90er Jahren und der negativ ausfallenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung nach 2010 wird die Variante 3 als Bevölkerungsprognose bis 2020 angenommen.

#### 3. Prognose-Null-Fall P0

Im Prognose-Null-Fall werden in das Straßennetz alle die Maßnahmen eingebracht, die bis zum Prognosehorizont 2020 voraussichtlich umgesetzt sein werden oder planungsrechtlich abgesichert sind. Es werden die Maßnahmen aus den Bedarfsplänen des Bundes und des Landes NRW aufgenommen, die im vordringlichen Bedarf eingeordnet sind. Zudem werden rechtskräftige Bebauungspläne und Planfeststellungsbeschlüsse berücksichtigt.

Ebenfalls wurden alle Maßnahmen, die bereits in der Verkehrsuntersuchung zum Flächennutzungsplan Bornheim im Prognose-Null-Fall enthalten waren, übernommen.

Folgende Maßnahmen sind für das Untersuchungsbereich von Bedeutung:

- Landesstraße 183 neu
- Kreisverkehr L 281/L118

Die Verkehrsbelastungen steigen zukünftig im Prognose-Null-Fall auf der L 183 auf bis zu 12.900 Kfz-Fahrten DTV an. Die Verkehrszunahmen werden sich unabhängig von der jetzt zu untersuchenden Planung einstellen.

#### 4. Prognose-Mit-Fall

##### 4.1 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen wurde getrennt für die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen mit den zugehörigen Stellplätzen und für die geplanten Wohnnutzungen (Bereiche Me 15.1 und 15.3) ermittelt:

<sup>3</sup> Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2. in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand: 24. Mai 2011

Das neu induzierte Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsnutzung liegt unter Berücksichtigung der Mitnahme- und Verbundeffekte zwischen 1.800 und 3.900 Kfz-Fahrten am Tag. Für die Berechnungen des Verkehrsmodells wird der Mittelwert von 2.850 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt (1.425 Kfz-Fahrten/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr).

Als Vergleichsrechnung wird über die Zahl der geplanten, maximalen Stellplätze (210) und entsprechende Umschlagsziffern für vergleichbare Objekte ebenfalls das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dabei ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 1.890 bis 3.150 Kfz/DTV (jeweils 940 bis 1.575 Fahrten im Quell- und Zielverkehr). Das ermittelte Verkehrsaufkommen von 2.850 Kfz/Tag liegt innerhalb dieser Spanne, so dass auch über die Abschätzung des Parkplatzumschlags die Aufkommensermittlung gestützt wird.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Wohnnutzungen wird zwischen 140 und 220 Kfz-Fahrten am Tag liegen. Für die Berechnungen des Verkehrsmodells wird der Mittelwert von 180 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt (jeweils 45 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr für Me 15.1 und 15.3).

#### 4.2 Verkehrsbelastungen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (+ 3.030 Kfz-Fahrten/Tag) wird entsprechend der Verteilung im Verkehrsmodell eingebracht und auf Verkehrszellen verteilt, die den Anbindungen des Gebietes an das öffentliche Straßennetz entsprechen.

Das zu erwartende Verkehrsbelastungsbild – mit den Verkehrswirkungen des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens – ergibt im Bereich des Anschlusses auf die Bonn-Brühler-Straße Verkehrsmengen von 12.000 bis 13.000 Kfz/DTV. Mehrbelastungen finden sich im Wesentlichen auf der Bonn-Brühler-Straße. Die zusätzlichen Belastungen sind bei den schon im Prognose-Null-Fall vorhandenen Verkehrsmengen im Querschnitt kaum spürbar.

#### 4.3 Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

Die einzelnen Knoten wurden nach HSB (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, Fassung 2005) mit dem Programm KNOSIMO (BPS GmbH, Bochum, Karlsruhe) und KREISEL auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft.

Für die Dimensionierung von Knoten und deren Leistungsfähigkeitsnachweise nach HSB wird auf die Spitzenstunde (hier 17.00 bis 18.00 Uhr) abgezielt. Hierbei wird jedoch nicht die jemals höchstmögliche zu erwartende Spitzenstunde zur Grundlage genommen, sondern die "maßgebliche stündliche Verkehrsstärke" (MSV). Diese entspricht der 30. Stunde, also eine stündliche Verkehrsstärke, die 30-mal im Jahr übertroffen wird. Diese 30. Stunde kann gemäß HSB aus den DTV-Werten abgeleitet werden.

##### *Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsplatz / L 183:*

Für die Zufahrt Schmitz-Hübsch wurde eine sehr hohe Auslastung des Parkplatzes unterstellt. Von den rd. 50 zur Verfügung stehenden Parkplätzen werden rd. 30 Kundenparkplätze in der Stunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr verlassen und neubelegt. Diese Betrachtung deckt damit auch die für die Leistungsfähigkeit schlechteste Voraussetzung ab.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Kreisverkehr zum Anschluss des westlich gelegenen Einkaufszentrums (EKZ) und des vorhandenen Parkplatzes (Obsthof Schmitz-Hübsch) östlich der L 183 mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit betrieben werden kann. Es wird eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A (bei Qualitätsstufen von A bis F)) erreicht.

Diese Anbindung ist also als Kreisverkehr leistungsfähig und kann mit sehr guter Verkehrsqualität abgewickelt werden.

##### *Leistungsfähigkeit Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße:*

Der Knoten ist dagegen auch schon heute nur sehr eingeschränkt leistungsfähig. Mit den aktuellen Verkehrsmengen ergeben sich an diesem Knoten Defizite der Leistungsfähigkeit, hier wird heute auch nur eine mangelhafte Verkehrsqualität erreicht.

Der Knoten erreicht auch zukünftig nur eine mangelhafte Leistungsfähigkeit. Diese ist in der Gesamtbewertung auf die schlechte Bewertung der Ausbieger aus der Beethovenstraße zurückzuführen. Diese mangelhafte Verkehrsqualität - QSV E (bei Qualitätsstufen von A bis F)) wird allerdings auch im Prognose-Null-Fall 2020 ohne die Realisierung des EKZ erreicht. Der zusätzliche Zielverkehr zum EKZ verschlechtert die Verkehrsqualität nur marginal. Es sollte also, unabhängig vom EKZ, zukünftig eine Signalisierung dieser Kreuzung in Betracht gezogen werden. Vor allem in Hinblick auf die Sicherheit ist dies zu überlegen, da bei sehr langen Wartezeiten an nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkten auch in kleinste Lücken eingefahren wird und dies häufig zu Unfällen führt.

*Leistungsfähigkeit Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händelstraße:*

Die Lichtsignalanlage an diesem Knoten wird verkehrsabhängig gesteuert. Das HSB bietet keine Berechnungs- und Bewertungsmöglichkeiten für eine solche Steuerung, so dass dies über eine Abschätzung der von den Verkehrsmengen benötigten Grünzeiten über eine Stunde (Spitzenstunde) gemäß den Vorgaben der RiLSA (Richtlinien für Lichtsignalanlagen) erfolgt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Summe aller benötigten Grünzeiten mit 2.298 Sekunden deutlich unter den zur Verfügung stehenden 3.600 Sekunden je Spitzenstunde liegt. Hier ist also eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch mit dem geplanten Einkaufszentrum gegeben.

**Ergebnisse und Empfehlungen:**

- Das geplante EKZ (Fachmärkte) sowie die geplante Wohnbebauung (Me 15.1 und 15.3) werden ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 3.030 Kfz DTV verursachen.
- Es ergeben sich Verkehrszunahmen im direkt angrenzenden Bereich. Die Bonn-Brühler-Straße erhält bis zu 13.000 Kfz-Fahrten am Tag.
- Die Anbindung des Plangebietes Me 15.2 an die Bonn-Brühler-Straße über einen Kreisverkehr ist mit sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig und daher zu empfehlen.
- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händelstraße wird auch zukünftig in der heutigen Form ausreichend leistungsfähig sein.
- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße erreicht zukünftig – auch ohne den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes – nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre zum EKZ verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig. Zukünftig sollte hier, vor allem auch aus Sicherheitsgründen, eine Lichtsignalanlage den Verkehr regeln.

**6.6.2 Schalltechnische Untersuchung**<sup>4</sup>

Bezogen auf die an das Plangebiet angrenzende, bestehende oder mögliche schutzbedürftige Nutzungen wurden die mit den zukünftigen Einzelhandelseinrichtungen zusammenhängenden Verkehrs- und Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt. Weiterhin ist unter Einbeziehung der angrenzenden Planvorhaben Me 15.1 und Me 15.3 die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen zu untersuchen.

Die nächstgelegenen bestehenden oder zukünftige schutzbedürftige Nutzungen sind die nördlich, westlich und südlich bestehende Wohnnutzungen der Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden:

**Immissionsorte:**

Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen des Fachmarktzentrum erfolgt bezogen auf 11 charakteristische Immissionsorte im Nahbereich des Plangebietes.

Als Immissionsorte wurden drei vorhandene Gebäude östlich der Mozartstraße (Nr. 4, 8 und 14) sowie hinsichtlich der Lage zukünftiger Wohngebäude zwei Stellen nördlich des Plangebietes (im BP Me 15.1) und sechs Stellen südlich des Plangebietes (im zukünftigen BP Me 15.3) ausgewählt.

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

Es wurden folgende Annahme für die Bezugshöhe an den Immissionsorten zu Grunde gelegt: Allgemeines Wohngebiet (WA), maximal 2-geschossige Bebauung und Bezugshöhe 2. Obergeschoss.

**Immissionsrichtwerte:**

Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

**Nutzungen und Einwirkzeiten:**

Es wurden folgende Annahmen zu den relevanten Geräuschquellen des Bauvorhabens im Bebauungsplan Me 15.2 getroffen:

- 210 Pkw-Stellplätze mit insgesamt maximal 3.861 Kfz- Fahrten<sup>5</sup> an Werktagen innerhalb der Betriebszeit (Ladenöffnungszeit bis 21.30 Uhr zuzüglich Parkplatznutzungszeit) von 7.00 bis 22.00 Uhr.
- Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten mit schweren Lkw zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, wobei in den Ruhezeiten vor 7.00 bzw. nach 20.00 Uhr maximal ein schwerer Lkw (Aldi) anfährt: (Aldi = 4 schwere Lkw pro Tag, REWE Getränkemarkt = 1 schwerer Lkw pro Tag, DM = 1 schwerer Lkw pro Tag). Da nicht alle Fahrzeuge täglich anfahren, stellt der Ansatz den Maximalfall dar.  
Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) finden generell keine An- und Abfahrten statt.
- Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten mit leichten Lkw oder Lieferwagen zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, wobei in den Ruhezeiten vor 7.00 bzw. nach 20.00 Uhr je Nutzer/Nutzergruppe maximal ein leichter Lkw oder Lieferwagen anfährt (insgesamt 4): (Aldi = 6 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, REWE Getränkemarkt = 10 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, DM = 5 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, übrige Läden = 15 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag. Da nicht alle Fahrzeuge täglich anfahren, stellt der Ansatz den Maximalfall dar.  
Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) finden generell keine An- und Abfahrten statt.
- Für schwere Lkw werden je 0,5 h, bzw. für leichte Lkw 0,1 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt.
- Einkaufswagen-Sammelbox, Nutzung in der Betriebszeit.
- Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer (Aldi) mit 2 Stunden geräuschrelevanter Nutzung in der Betriebszeit.
- Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage mit einer Betriebszeit von 00.00 – 24.00 Uhr.

Bei den Anlieferungen und Entsorgungsfahrten für die schweren und leichten Lkw handelt es sich um maximale Annahmen, die auf Grund von gutachterlichen Erfahrungswerten in dieser Häufigkeit kaum realisiert werden.

**Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft:**

Zu den im Gutachten dargestellten Schallemissionsansätzen sind insbesondere zu nennen:

- Im Bereich des Pkw-Parkplatzes wurden die Schallemissionspegel (gemäß Parkplatzlärmstudie für Parkplätze an Einkaufszentren) mit asphaltierten Fahrgassen ermittelt. Nebengeräusche z.B. durch fahrende Einkaufswagen sind in den Ansätzen enthalten.
- Für die Lkw-Anfahrten und das Ladegeschehen wurden (nach Erfahrungswerten des Gutachters bzw. in Anlehnung an die Ansätze einschlägiger Studien (u.a. Parkplatzlärmstudie) vorgegangen. Die Aldi-Rampe wird auf einer Länge von mind. 5 m eingehaust.
- Für den Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer (Aldi) wird eine Schallleistung von 85,4 dB (A) angesetzt.

<sup>5</sup> Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2. in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand: 24. Mai 2011

- Für die technischen Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage) werden die maximalen A-Schallleistungspegel zuzüglich 2 dB Sicherheitszuschlag bei der Berechnung zugrunde gelegt.

Im Rahmen der hierauf aufbauenden Berechnungen der Immissionspegel wurden die nachfolgend beschriebenen Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze ausgelegt:

- in den Bereichen nordöstliche und südöstliche Parkplatzgrenze mit 2,0 m über Parkplatz, jeweils durch Gehweg unterbrochen (mit Schallschleuse)
- im Bereich südwestliche Parkplatzgrenze mit 3,0 m über Parkplatz, durch Gehweg unterbrochen (mit Schallschleuse).

### **Beurteilung der Geräuschsituation:**

Die Beurteilung der Geräuschsituation nach TA Lärm erfordert die Bildung von Beurteilungspegeln zur Tages- und Nachtzeit sowie den Vergleich mit den maßgeblichen Immissionswerten. Zusätzlich ist das Spitzenpegelkriterium auf Erfüllung zu überprüfen.

Die Bildung der Beurteilungspegel geschieht mit folgenden Ansätzen:

- Zeitliche Bewertung (erfolgte bereits im Rahmen der Ausbreitungsberechnung durch Bezug auf die für die jeweiligen Quellen relevanten Einwirkzeiten in den einzelnen Bezugszeiträumen)
- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (ist als pauschaler Zuschlag von 1,9 dB(A) an Werktagen und von 3,6 dB(A) an Sonntagen berücksichtigt)
- Zuschlag für Einzeltöne (ist hier nicht erforderlich)
- Zuschlag für Impulse (der Zuschlag ist bereits bei den Schallemissionswerten ausreichend berücksichtigt)
- Meteorologische Korrektur (bereits im Rahmen der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt)

An den vg. Immissionsorten wurden folgende Beurteilungspegel Tag/Nacht ermittelt:

| <b>Maßgebliche Immissionsorte</b> |                    | <b>Beurteilungspegel Tag/Nacht, in dB(A)</b> | <b>Immissionsrichtwert Tag/Nacht, in dB(A)</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--|--|
| 1                                 | Mozartstraße 14    | 41 / 31                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 2                                 | Mozartstraße 8     | 40 / 31                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 3                                 | Mozartstraße 4     | 39 / 29                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 4                                 | WA im Me 15.3 (SO) | 50 / 28                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 5                                 | WA im Me 15.3 (SO) | 55 / 28                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 6                                 | WA im Me 15.3 (SO) | 46 / 29                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 7                                 | WA im Me 15.3 (SO) | 54 / 24                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 8                                 | WA im Me 15.3 (SO) | 54 / 21                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 9                                 | WA im Me 15.3 (SO) | 53 / 20                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 10                                | WA im Me 15.1 (NW) | 54 / 27                                      | 55 / 40 (WA)                                   |
| 11                                | WA im Me 15.1 (NW) | 45 / 34                                      | 55 / 40 (WA)                                   |

**Beurteilungspegel (gerundet) zur Tages- und Nachtzeit an Werktagen durch das Bauvorhaben (Fachmarktzentrum im BP Me 15.2) an den maßgeblichen Immissionsorten (mit den Lärmschutzwänden)**

Das Ergebnis der Tabelle zeigt, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden (nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Bei den drei Immissionsorten 1 – 3 im Bereich Mozartstraße werden die Tag- und Nachtwerte um jeweils rd. 25% unterschritten.

Im Immissionsbereich um die Immissionsorte besteht zudem nach eingehender Prüfung durch den Gutachter keine relevante bestehende oder plangegebene Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm.

Kurzfristige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den geltenden Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen und Schutzanforderungen ausgeschlossen werden.

#### **Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen:**

Auf der Basis der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme und ergänzenden Angaben der Bundesverkehrszählung 2005, hinsichtlich der Lkw-Anteile der L 183 bzw. der RLS-90 für die übrigen Straßen, wurden die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen für den Prognose-Null-Fall 2020 und den Prognose-Mit-Fall 2020 (nach Errichtung des Fachmarktzentrums und der Wohngebäude in den Plangebietes Me 15.1 und Me 15.3) berechnet.

Danach sind an den bestehenden Wohngebäuden durch den Zusatzverkehr des Plangebietes wegen der Vorbelastung nur Veränderungen der Verkehrsgeräuschsituation deutlich unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB zu erwarten.

Der betriebsbezogene Fahrzeugverkehr (Pkw und Lkw) der SO-Flächen des Plangebietes wird über die Planstraße an die L 183 angebunden. Angesichts der aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen ist eine Erhöhung der Verkehrslärmsituation um mindestens 3 dB an schutzbedürftigen Nutzungen durch den zusätzlichen Betriebsverkehr auszuschließen.

#### **Zusammenfassung und Fazit der Schalltechnischen Untersuchung<sup>6</sup>:**

Mit der aktuellen Konzeption und den Angaben zur geplanten Nutzung wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm durch alle Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände (Fahrwege, Ladegeschehen, Parkplatz, technische Anlagen) an den maßgeblichen Immissionsorten für einen maximalen Nutzungsfall ermittelt. Dabei sind an drei Stellen Lärmschutzwände (bezogen auf die angrenzenden, zukünftig vorgesehenen Nutzungen in unterschiedlicher Höhe) vorausgesetzt worden.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Siehe hierzu auch in der vorherigen Tabelle.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält. Aufgrund der Feststellungen vor Ort ist im maßgeblichen Immissionsbereich keine relevante Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm gegeben. Damit können die Immissionsrichtwerte durch das Bauvorhaben "ausgeschöpft" werden.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen und Schutzanforderungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden der Prognose-Null-Fall dem Prognose-Mit-Fall (mit Fachmarktzentrum und Wohngebäuden in den Plangebietes Me 15.1 und Me 15.3) gegenübergestellt mit dem Ergebnis, dass beim Prognose-Mit-Fall für die Bestandsbebauung eine geringfügige Verbesserung der Geräuschsituation erkennbar ist. Dies ist durch die schallabschirmende Wirkung der Planbebauung bedingt, die die Pegelerhöhung durch den Zusatzverkehr mehr als ausgleicht.

Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen bewertet. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien überschritten.

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen hier nicht beurteilungsrelevant.

Auch der Neubau der Erschließungsstraße und des Kreisverkehrs im Bereich der L 183 (Straßenneubau oder erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV) wird nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerten am nächstgelegenen Wohngebäude Bonn-Brühler-Straße 14 führen, wenn dieses Gebäude vom Schutzanspruch her wie "Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete" eingestuft wird (Anmerkung: in der Neuaufstellung des FNP als Gemischte Baufläche (M) dargestellt).

Das geplante Fachmarktzentrum innerhalb des Bebauungsplans Me 15.2 kann somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden.

#### Dabei wird vorausgesetzt:

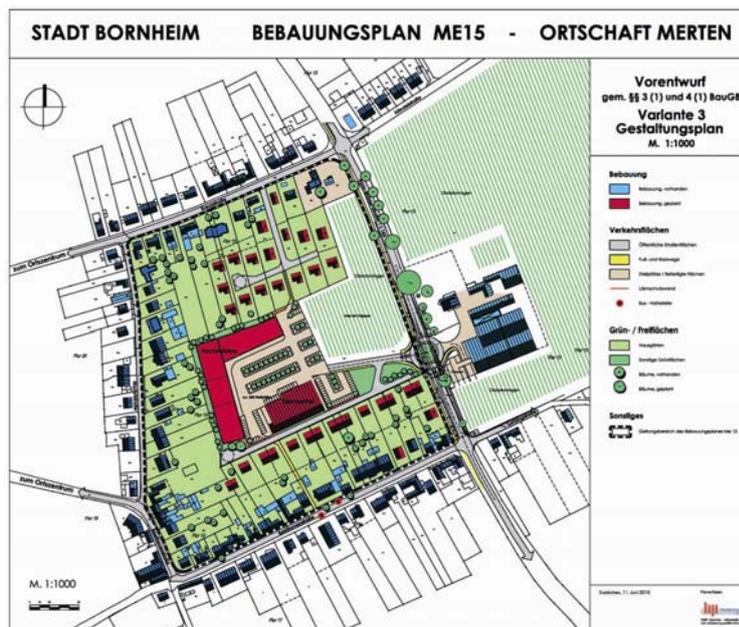
- Beachtung der Nutzungsansätze und der Voraussetzungen für die Schallemissionswerte nach den Kapiteln 5. und 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Absicherung der maximal zulässigen A-Schalleistungspegel der technischen Anlagen gemäß den Angaben der Tabelle 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Errichtung der unter Kapitel 6.2 (Bild 6.1) der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmschutzwände in der Stellplatzanlage.

In den Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen:

- Die Lärmschutzwände werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Im Textteil zum Bebauungsplan erfolgen Hinweise darauf, dass im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine strikte Einhaltung der maximalen A-Schalleistungspegel in dB(A), gemäß Tabelle 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung, zu den technischen Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage) zu erfolgen hat und dass die Fahrgassen der Stellplatzanlage als asphaltierte Fläche auszuführen sind und die Ladenöffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr begrenzt werden.

## 7. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.2 liegt eine rahmenplanerische Gesamtkonzeption für das Gebiet zwischen der Bonn-Brühler-Straße (L 183), Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße zu Grunde.



**Städtebauliches Gesamtkonzept**  
Quelle: Stadtplanung Pütz

Diese Gesamtkonzeption wurde von Seiten der Stadt im Vorfeld gefordert, um den für die Ortschaft Merten gewünschten Nahversorgungsstandort städtebaulich verträglich im dortigen unbebauten Innenbereich zu platzieren und unter Berücksichtigung mit der vorhandenen Umgebung zu integrieren. Mit der vorgesehenen Platzierung des Standortes soll eine für Fußgänger und Radfahrer gute und schnelle Erreichbarkeit vom Ortszentrum Merten aus gewährleistet werden. Die hierfür aus städtebaulicher Sicht notwendigen Wegeverbindungen sind im Rahmenplan dargestellt.

## 7.1 Erschließung

### Straßen

Die bestehende Zufahrt zum Obsthof Schmitz-Hübsch, östlich der L 183 gelegen, ist als bindende Vorgabe zu sehen, um von diesem Punkt aus das Bebauungsplangebiet Me 15.2 über einen Kreisverkehrsplatz zu erschließen.

Neben der direkt zum Nahversorgungsstandort führenden Erschließungsstraße ist zugleich eine weitere Erschließung zum zukünftigen Wohngebiet Me15.3 (Beethovenstraße) vorgesehen.

### Fußwege

Parallel zur Erschließungsstraße ist vom Kreisverkehrsplatz aus ein einseitig, separater Fußweg zum Nahversorgungsstandort vorgesehen.

Bereits im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept verweist der Gutachter im Kapitel 5.3.3 (Empfehlung zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Merten) darauf, dass die bestehende Geschäftslage von Merten von der Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes profitieren könnte. Hierzu müssen allerdings möglichst direkte Fußwegeverbindungen hergestellt werden.

Diese sind dementsprechend sowohl von der Kreuz - als auch von der Beethovenstraße aus vorgesehen.

### ÖPNV

Die Fußwegeverbindung über die Beethovenstraße ermöglicht zudem eine kurze Erreichbarkeit der in der Beethovenstraße vorhandenen Bushaltestelle des ÖPNV (Linie 818 der RVK mit stündlichem Halt).

Von dem östlich der L 183 gelegen Haltepunkt der Stadtbahn (Linie 18 (Bonn-Köln) mit 20-minütigem Halt) ist der Nahversorgungsstandort auch fußläufig gut erreichbar (rd. 500 – 600 m).

## 7.2 Bebauung

Die geplanten Gebäude des Nahversorgungsstandortes in diesem Sondergebiet gruppieren sich um eine Stellplatzanlage. Durch diese Gebäudeanordnung sollen mögliche betriebs- und verkehrsbedingte Lärmemissionen auf die umgebende Bebauung von vorneherein so weit wie möglich begrenzt werden.

Es wird nicht verkannt, dass sich durch die geplanten Gebäude des Nahversorgungsstandortes zukünftig die Sichtverhältnisse bei der umgebenden Bebauung verändern werden.

Grundsätzlich - und das ist höchstrichterlich festgestellt - besteht auf "freie Sicht" kein Anspruch: "Nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung höherer Gebäude auf Nachbargrundstücken stellt schon einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum dar (BVerwG, Urteil vom 14.04.1978 – 4 C 96.76). Denn grundsätzlich gehört es "nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke nicht geändert wird". (BVerwG, Urteil vom 14.06.1969 – IV C 13.66)".

Die geplante Lage der Gebäude des Nahversorgungsstandortes zu der vorhandenen Bebauung wird als nicht beeinträchtigend betrachtet. Der Abstand der Einzelhandelsbetriebe zu den nächstgelegenen Gebäuden Mozartstraße 12 und 14 beträgt rd. 29 m. Zudem werden die vorgesehenen Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze auf Grund der topografischen

Gegebenheiten gegenüber dem vorhandenen, gewachsenen Gelände um rd. 3 m abgesenkt und durch Strauch- und Baumpflanzungen eingegrünt.

Somit überragen die Einzelhandelsgebäude an der westlichen Grundstücksgrenze das dort vorhandene Gelände um maximal rd. 4 – 5 m, was einem normalen zweigeschossigen Gebäude entspricht.

Eine Verschiebung der Einzelhandelsgebäude in Richtung Landesstraße 183 würde dazu führen, dass zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und den verschobenen Einzelhandelsgebäuden ein breiterer Zwischenraum entsteht, der ausschließlich als Grünfläche genutzt werden könnte. Dies wird aus städtebaulicher Sicht für unverhältnismäßig und nicht vertretbar gehalten, zumal der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim hier eine entsprechende Bodennutzungen (Sondergebiet-Nahversorgungszentrum) darstellt. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich sinnvoll gesteuerte Innenentwicklung, deren Darstellung vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wurde.

Für die Anwohner der Mozartstraße wäre das Abrücken der baulichen Anlagen nach Osten kaum spürbar. Aufgrund der Höhenentwicklung im Gelände und das geplante Absenken (Eingraben) der Gebäude parallel zur westlichen Plangebietsgrenze minimiert der Investor die Wirkung der geplanten Gebäude.

### **7.3 Grün- und Freiflächen**

Die Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die südlichen, westlichen und nördlichen Randbereiche des NVZ. Im Übergang zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind Eingrünungen der Einzelhandelsgebäude vorgesehen.

Zudem sind innerhalb der Stellplatzanlage und am östlichen Rand Baumpflanzung mit Gliederungs- und Ausgleichsfunktion vorgesehen.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.

Zur Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich eine Einleitung des Mischwassers in die öffentliche Kanalisation in der Bonn-Brühler-Straße vorgesehen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet Me 15.2 sowie die beiden nördlich und südlich gelegenen Bebauungsplanbereiche Me 15.1 und Me 15.3 sind im Generalentwässerungsplan mit einer befestigten Fläche von 50 % enthalten. Für darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist Rückhaltevolumen zu schaffen.

In den Teilgebieten 15.1 und 15.3 ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Im Bereich Me15.2 ist eine Bebauung mit Fach- und Discountermärkten mit einem Befestigungsgrad von bis zu rd. 90 % geplant. Daher ist für diesen Bereich eine Trennkanalisation mit einer Ableitung des Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes (Flurstück 193, Flur 13, Gemarkung Merten) vorgesehen. Das Schmutzwasser sowie das auf die öffentliche Straße entfallende Regenwasser werden in die Mischwasserkanalisation entwässert. Der Befestigungsgrad des Bereiches Me15.2 für den öffentlichen Kanal beträgt hierdurch nur noch ca. 10 %. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers ergibt sich unter Berücksichtigung einer 50 %-igen Befestigung der Teilgebiete 15.1 und 15.3 ein Gesamtbefestigungsgrad von rund 36 % für das Gesamtgebiet.

Der Mischwasserkanal kann demnach ohne hydraulische Gefährdung auch dementsprechend höhere Befestigungsgrade der beiden Teilgebiete 15.1 und 15.3 aufnehmen.

## 8. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 8.1.1 Sondergebiet (SO)

Das geplante Vorhaben mit zwei großflächigen Einzelhandelbetrieben und mehreren Fachmärkten erfordert gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte".

Das Sondergebiet wurde auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in vier SO - Bereiche mit folgenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung unterteilt:

- Sondergebiet SO 1 – "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), hiervon maximal 10 % für Non-Food-Artikel (Randsortimente).
- Sondergebiet SO 2 – "Getränkemarkt mit max. 900 m<sup>2</sup> VKF, inkl. Backshop mit bis zu 100 m<sup>2</sup> VKF.
- Sondergebiet SO 3 – "Drogeriemarkt" mit max. 700 m<sup>2</sup> VKF.
- Sondergebiet SO 4 – "Fachmarktzentrum" mit insgesamt bis maximal 1.300 m<sup>2</sup> VKF für zentrenrelevante Sortimente.

Hier sind folgende Einzelhandelbetriebe als zulässig festgesetzt:

- Schuhfachmarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> VKF
- Bekleidungsmarkt mit max. 420 m<sup>2</sup> VKF
- Schreibwarenschop mit max. 140 m<sup>2</sup> VKF
- Blumenshop mit max. 140 m<sup>2</sup> VKF

Die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgte in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse (siehe hierzu unter Pkt. 5 - Versorgungssituation/Tragfähigkeit) für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten und stellt insofern sicher, dass hierdurch keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe in Meter über NHN (NormalHöhenNull) bestimmt.

Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Sonstige Sondergebiet "SO – Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 10% bis zu einer GRZ von 0,88 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf.

Dieser Festsetzung liegt zu Grunde, dass die Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde. Dabei wurde u.a. auch das beabsichtigte Stellplatzkonzept - das eine Stellplatzverbreiterung von bislang 2,5 m auf 2,7 m vorsieht - berücksichtigt. Damit entsteht bei gleich bleibender und benötigter Anzahl von Stellplätzen (maximal 210) ein erhöhter Flächenbedarf.

Die erhöhte Ausnutzung ermöglicht es, die von der Stadt Bornheim angestrebte, attraktive und wohnortnahe Versorgung in diesem Bereich der Stadt zu realisieren und den Flächenansprüchen der vorgesehenen Betriebe, inklusiv des damit im Zusammenhang stehenden Stellplatzangebotes, gerecht zu werden.

Die festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,88 ist städtebaulich vertretbar, da hierdurch weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Belange des Umweltschutzes negativ berührt werden. Trotz der begrenzten Überschreitung der maximalen zulässigen GRZ wird aber gleichzeitig sichergestellt, dass entsprechende Teilflächen des Grundstücks unbebaut bleiben und für Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen genutzt werden können. Diese dienen dabei zum einen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur, Boden und Landschaft im Plangebiet und zum anderen einer optisch ansprechenden Ein- und Durchgrünung des Vorhabens gegenüber den heute vorhandenen angrenzenden und den geplanten zukünftigen Wohnbaugrundstücken.

Zur Kompensation bezüglich der Überschreitung der GRZ-Obergrenze wird als "städtebaulicher Ausgleich" eine Fläche südlich der öffentlichen Verkehrsfläche im direkten Einmündungsbereich als private Grünfläche festgesetzt, obwohl sie auf Grund der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und somit bebaut werden könnte. Diese Fläche wird begrünt.

Bei der Planung des Vorhabens wurde besonderer Wert auf die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen gelegt. Speziell bei der Höhenentwicklung der Gebäude in Verbindung, mit der Dachform, wurden auf die vorhandene - sowie die zukünftig geplante Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes Rücksicht genommen.

Die vorhandenen topografischen Verhältnisse, mit rd. 6 m Höhendifferenz im Bereich des Sondergebietes (Südostecke bei rd. 84 m ü.NHN, Nordwestecke bei rd. 90 m ü.NHN) erfordern hinsichtlich der angestrebten, weitgehend ebenen Stellplatzflächen, mit ihren Zwangspunkten bei den Gebäudezugängen, eine Vermittlung im vorhandenen Gelände. In der Nordwestecke des Sondergebietes liegt das Erdgeschossniveau der Gebäude rd. 3 m unter dem vorhandenen Geländeniveau während dies im Südosten zu einer Anhebung des Geländes um rd. 1,4 m führt.

Die geplanten maximalen Baukörperhöhen liegen bezogen auf das geplante Erdgeschossniveau:

- beim Lebensmittel-Discountmarkt (Erdgeschossniveau bei rd. 86,00 m ü.NHN) bei rd. 8,70 m,
- beim Getränkemarkt, beim Drogeriemarkt und den Fachmärkten (Erdgeschossniveau rd. 87,00 m ü.NHN) bei rd. 7,2 m.

Damit und bezogen auf die geplante geeigneten Dächer ergeben sich die maximalen Festsetzungen zu den Firsthöhen (FH) und den maximalen Traufhöhen (TH):

- beim Lebensmittel-Discountmarkt: FH max. = 95,00 m ü.NHN; TH max. = 91,50 ü. NHN.
- beim Getränkemarkt, beim Drogeriemarkt und den Fachmärkten: FH max. = 95,00 m ü.NHN; TH max. = 92,50 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zur maximalen First- und Traufhöhe (bezogen auf NHN (NormalHöhenNull)) berücksichtigen dabei einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, die aber im Hinblick auf die verträgliche Einfügung in die Umgebungsbebauung als ausreichend erachtet werden.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist im Sondergebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, um die beabsichtigten Gebäudelängen zu ermöglichen. Diese wären in der offenen Bauweise auf 50 m Länge begrenzt. Die notwendigen Grenzabstände, wie in der offenen Bauweise, sind jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt und so festgesetzt, dass Spielräume für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung bestehen.

## **8.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

### **8.4.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) und zwar ausgehend von einem neu zu erstellenden Kreisverkehrsplatz, dessen Lage durch die heute vorhandene Zufahrt zum östlich der Bonn-Brühler-Straße gelegenen Obsthof Schmitz-Hübsch bestimmt ist. Wie bereits vor beschrieben erfolgt diese Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz (Innendurchmesser = 21,0 m, Außendurchmesser = 35,0 m), der mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen abgestimmt wurde und entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

### **8.4.2 Innere Erschließung**

Die vom Kreisverkehrsplatz ausgehende innere Erschließung berücksichtigt zum einen die notwendige Anbindung der Sondergebietsfläche (SO) und zum anderen die vom Rat der Stadt

Bornheim am 08.07.2010 beschlossene Sicherstellung der Erschließung des zukünftigen Bebauungsplanes Me 15.3 (Wohngebiet auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Beethovenstraße). Entsprechend des Gestaltungsplans (Anlage zur Begründung) wird für diese Wohngebieterserschließung eine 6,0 m breite Grundstücksfläche, einschließlich einer Wendeanlage am westlichen Straßenende, parallel zur südlichen Plangebietsgrenze freigehalten.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen hinsichtlich der Verkehrsflächenbreiten die zukünftigen Erfordernisse:

- Die Haupteerschließung, die vom Kreisverkehrsplatz unmittelbar nach Nordwesten führt und die eine mögliche Anbindung einer zukünftigen Erschließung südlich des Plangebietes beinhaltet. Diese ist in einer Breite von 8,5 m im Trennprinzip, mit 6,50 m breiter Fahrbahn und einseitigem 2,0 m breitem Fußweg geplant
- Die der Erschließung eines zukünftigen Baugebietes "Beethovenstraße" (BP Me 15.3) dienende Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbest.: Verkehrsberuhigter Bereich) in einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Dies dient dem Ziel, die zukünftige Verkehrsberuhigung dieser Straße im Hinblick auf die Ausbauart und Gestaltung für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer "gleichberechtigt" sicherzustellen.

Die Straßenausbauplanung ist im weiteren Verfahren noch vom Landesbetrieb Straßen NRW und von der Stadt Bornheim zu genehmigen.

#### **8.4.3 Fußwege**

Ein städtebauliches Ziel waren u.a. kurze, fußläufige Verbindungen von der Ortsmitte Merten zum Nahversorgungsstandort. Um dies sicherzustellen ist im Bebauungsplan von der Beethovenstraße aus eine Fußwegefläche, als 3,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg, festgesetzt.

Eine zweite Fußwegverbindung - von der Kreuzstraße aus zum Nahversorgungsstandort - wird nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Me 15.2 erfasst. Für den Planbereich des zukünftigen BP Me 15.1 besteht der Wunsch der dortigen Grundstückseigentümer nach einer Baulandentwicklung, so dass mit einer zeitnahen Aufstellung dieses Bebauungsplanes Me 15.1 (Abgrenzung siehe unter Pkt. 1.) zu rechnen ist. In diesem Bebauungsplan erfolgt dann eine entsprechende Festsetzung dieser Fußwegeverbindung.

#### **8.4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Städtebauliches Ziel der Erschließung der Sondergebietsfläche "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte" ist eine direkte Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz aus. Dies ist durch die Festsetzung entsprechender öffentlicher Verkehrsflächen gesichert. Um sonstige Ein- und Ausfahrten im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen, sind in allen anderen Bereichen Ein- und Ausfahrten aus nicht zulässig festgesetzt. Zudem erfolgt im Übergang zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplätze und dem zukünftigen BP Me 15.1 (Bereich Kreuzstraße) ebenfalls eine entsprechende Ein- und Ausfahrtsbeschränkung, um hier querende Fahrverkehr zwischen der inneren Erschließung des BP Me 15.1 und der Sondergebietsfläche auszuschließen.

#### **Hinweis:**

Bei den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Querungshilfe) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

#### **8.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Als "städtebauliche Ausgleichsmaßnahme" für die als zulässig festgesetzte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,88 ist im südlichen Zufahrtsbereich zum Sondergebiet eine rd. 550 m<sup>2</sup> große Fläche als private Grünfläche mit einer entsprechenden Begrünung als "blühreiche Wiese" (siehe nachfolgend unter Pkt. 8.6) festgesetzt. Diese Fläche ist im

rechtwirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und hätte somit auch bebaut werden können.

### **8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzte private Grünfläche erhält gemäß Umweltbericht eine überlagernde Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Als Maßnahme soll innerhalb dieser Fläche eine blühreiche Wiese entstehen. Um dies sicherzustellen enthält der Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 5. eine dementsprechende planungsrechtliche Festsetzung zur Anlage und Pflege einer Wiese.

### **8.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum beabsichtigten Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> durchgeführt (siehe hierzu auch unter Pkt. 6.6.2).

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wurden, um die zukünftig angrenzenden Wohngebiete (angenommen: Allgemeines Wohngebiet (WA)) im Norden und Süden des Plangebietes vor Lärmeinwirkungen (Betriebs- und Verkehrslärm) zu schützen, zum einen Lärmschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt und zum anderen schallschutzbezogene Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Mit den Festsetzungen von Lärmschutzwänden erfolgt eine Abschirmung des Verkehrslärms der Stellplatzflächen nach Norden und Süden hin und schließt damit mögliche Lärmlücken, u.a. zwischen den dort geplanten Gebäuden.

Erst wenn die Lärmschutzwände in Verbindung mit den Gebäuden dort lückenlos vorhanden sind, ist eine Benutzung der Stellplatzflächen möglich (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 9 – Bedingt zulässige Nutzung).

Die Hinweise zum Lärmschutz (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. D. 5. – Lärmschutz) beziehen sich auf die Ladenöffnungszeiten, die Anlieferungszeit, die Ausbauart der Fahrgassen in der Stellplatzanlage und die Auslegung der technischen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe. Diese Hinweise sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und/oder über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

### **8.8 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Ein- und Durchgrünung des Standortes zu erreichen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet selbst auszugleichen.

Im Bereich der Stellplatzanlage wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen neben der Beschattung der versiegelten Flächen ein harmonisches Erscheinungsbild und damit verbunden eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Innenbereichs angestrebt.

Die einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen sind:

- Eingrünungsmaßnahmen zwischen der nördlichen-, westlichen- und südlichen Grundstücksgrenze und den Einzelhandelsgebäuden, in Form von Strauchhecken.  
Baumpflanzungen im Wesentlichen im Stellplatzbereich und im östlichen Randbereich des Sondergebiets. Hierbei wurden, bezogen auf die Anzahl der geplanten Stellplätze (rd. 200), je 5 Stellplätze eine Baumpflanzung festgesetzt. Um den notwendigen Lebensraum der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu sichern wurde zudem festgesetzt, je Baum eine

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

Pflanzscheibe von mind. 5m<sup>2</sup> offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

- Die Außenseiten der Lärmschutzwände sind zu 100 % zu begrünen.
- Die südliche Gebäudewand in der SO 1 – Fläche sind mit mind. 50 % zu begrünen.
- Sonstige Freiflächen sind z.T. mit einer den Boden bedeckender Begrünung festgesetzt.

Die Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten zu den einzelnen Pflanzbereichen Pflanzlisten und Angaben über die Pflanzenqualitäten.

## 8.9 Flächen für Stellplätze

Ergänzend zum Lebensmittel-Discountmarkt, dem Getränkemarkt, dem Drogeriemarkt sowie den verschiedenen anderen Fachmärkten ist eine zentral zugeordnete Stellplatzanlage vorgesehen und festgesetzt. Unter Beachtung der vorgesehen Einzelhandelsnutzungen, einer städtebaulich ansprechenden Freiraum- und Grüngestaltung sowie der angestrebten Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet wurde die Zahl der Stellplätze auf 210 Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in erster Linie aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß § 9(1)Nr.24 BauGB als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Me 15.2.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind diese Stellplätze nur in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Dies soll bei einer baulichen Mindernutzung eine Anordnung der Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen verhindern.

## 8.10 Baugestalterische Festsetzungen

### 8.10.1 Dächer

Ziel und Zweck der im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B. genannten Festsetzungen ist es, eine ansprechende und die Umgebungsbebauung berücksichtigende Gestaltung dieser zukünftigen Nahversorgungseinrichtungen sicher zu stellen. Dies gilt für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild sowohl aus dem Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) als auch für die heutigen und zukünftigen Angrenzer des Plangebietes.

Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung. Insbesondere die Dachneigung spielt bei den zulässigen Gebäuden und dem zu erwartenden Gebäudevolumen eine besondere Bedeutung. Gebäude mit Flachdach wurden – die Umgebungsbebauung berücksichtigend – ausgeschlossen, zumal sie auch eher den Eindruck von "Gewerbhallen" erzeugen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aber auch im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden nur geneigte Dachflächen mit maximal 10 ° Dachneigung festgesetzt. Der Firstverlauf ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB parallel zu den Längsseiten der Gebäude festgesetzt, um damit kleinteilige Satteldachlösungen auszuschließen.

Glänzende und reflektierende Oberflächen sind in der vorhandenen Dachlandschaft untypisch und wegen möglicher Beeinträchtigung des Wohnumfeldes als grundsätzlich unzulässig festgesetzt. In Ausnahmefällen können jedoch Anlagen zur Wärme- oder Stromgewinnung zugelassen werden.

### 8.10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen im Wesentlichen nur zu der Stellplatzfläche hin, keine Werbeanlagen oberhalb der Firstlinie und auf den Dachflächen.

Entsprechend der Größe der Einzelhandelsbetriebe sind unterschiedliche große Werbeanlagen zulässig. Bei den großflächigen Einzelhandelbetrieben sind je 2 Werbeanlagen á 4 m<sup>2</sup> und bei den übrigen nicht großflächigen ist je eine Werbeanlage mit maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig.

Für den Standort einer freistehenden "gemeinschaftlichen" Werbetafel, als Hinweis auf die Einzelhandelsunternehmen am Nahversorgungsstandort, ist im Einfahrtsbereich unmittelbar an der Bonn-Brühler-Straße eine Fläche festgesetzt. Zudem wurden hinsichtlich Höhe (max. 9 m) und Breite (max. 2,0 m) der Werbetafel Festsetzungen getroffen, die sich an den im Bornheimer Stadtgebiet - speziell entlang der Bonn-Brühler-Straße - vorhandenen Werbetafeln orientieren.

Lichtwerbeanlagen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind wegen ihrer störenden Eigenschaften auf Anwohner aber auch auf den fließenden Verkehr im Bereich der Bonn-Brühler-Straße insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen.

### 8.10.3 Einfriedungen

Dem Sicherheitsbedürfnis entsprechend werden häufig hohe Einfriedungen gewünscht. In der Abwägung zwischen diesem Anliegen und dem Anspruch an ein optisch verträgliches Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandortes wurden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den sonstigen Grundstücksgrenzen auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt festgesetzt.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Vorhaben orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgeführten Leitzielen, u.a.:

- Förderung der Ortsmitte von Merten als Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug

Dabei wird die Entwicklungsfläche (= jetziges Plangebiet) als am besten geeignet bezeichnet, die angestrebte Funktion eines Ergänzungsstandortes im "Zentralen Versorgungsbereich" Merten zu übernehmen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Merten bzw. im Mertener Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Das Vorhaben führt insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für Merten und die nahe gelegenen Ortschaften.

### 9.2 Umweltauswirkungen

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben wurden in einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Teil B: Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.

Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können zum Teil durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Bei den übrigen Schutzgütern (Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, und Mensch) sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Artenschutz trifft die Artenschutzrechtliche Stellungnahme<sup>8</sup> detaillierte Aussagen:

Zu den Auswirkungen auf den Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten, wie Europäische Vogelarten, Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien ist zusammenfassend festzustellen, dass zu allen vorgenannten Arten eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden kann.

---

<sup>8</sup> Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, vom 12. April 2011

### Vögel

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Brutplätze für Vogelarten. Auf Grund der intensiven Bearbeitung der Obstplantagen sind Bruten selbst häufiger und anspruchsloser Vogelarten nicht möglich. Das Gebiet stellt zudem kein geeignetes Jagdrevier für Eulen oder Greife dar. Ein Vorkommen des planungsrelevanten Steinkauzes in der Umgebung von Bornheim ist zwar möglich, das Plangebiet und die nähere Umgebung weisen keine geeigneten Strukturen für diese Eulenart auf. Ein früherer Brutnachweis in Merten, außerhalb des Plangebietes, liegt aus dem Jahre 2009 vor.

### Fledermäuse

In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Als Jagdrevier ist das Gebiet von geringer potentieller Bedeutung, Ausweichflächen sind in der Nähe in gutem Umfang und besserer Ausstattung vorhanden.

### Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet ist als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht geeignet. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichlebensraum für Wechsel- und Kreuzkröte genutzt werden können. Auf Grund der intensiven Nutzung der Obstplantage wird ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten, wie die Zauneidechse, nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Am 13.04.2011 erfolgte mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine Abstimmung der Behandlung des Artenschutzes zum Projekt. Die Ergebnisse der Potentialabschätzung sind im Umweltbericht in einem eigenen Artenschutzkapitel dargelegt.

Eine Umsetzung der Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich.

## **10. Realisierung**

### **10.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

#### 1. Schmutzwasser

In der Bonn-Brühler-Straße (L 183) befindet sich ein Mischwasserkanal. Somit kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet über einen neu zu erstellenden öffentlichen Mischwasserkanal unmittelbar dort eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

#### 2. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Hydrogeologische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes<sup>9</sup> ergab, dass die dortigen Böden nur bedingt (vorgefundenen Durchlässigkeitswerte =  $k_f$ -Wert kleiner  $5,0 \times 10^{-6}$  m/s) für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Die geologischen Verhältnisse stellen sich auf Grund von Bohrungen mit sehr tief liegendem Auftreten ausreichend durchlässiger Bodenschichten (Kiessande) dar.

<sup>9</sup> Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU-Consult, Alfter, Stand: 1. Juni 2011

Das Bebauungsplangebiet ist mit einer befestigten Fläche von 50 % im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim enthalten. Durch die zukünftig zulässige Bebauung wird die berücksichtigte befestigte Fläche überschritten.

Aus diesem Grunde aber auch wegen der zur Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse (sowohl im Plangebiet als auch in der östlich angrenzenden Obstplantage) ist geplant, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Stellplatzanlage (das Niederschlagswasser ist als verschmutzt einzustufen und bedarf daher einer Vorbehandlung) über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten und es dort als Brauchwasser (u.a. zur Frostberegnung der Obstplantagen) zu nutzen. Überschüssiges Wasser wird über den Beckenrand des geplanten Erdbeckens in die Obstplantage geleitet und dort großflächig über belebte Bodenschichten versickert.

Das Regenrückhaltebecken ist außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich der Obstplantagen Schmitz-Hübsch zwischen der L 183 und der Bahntrasse (Flurstück 193, Flur 13, Gemarkung Merten) geplant.

Das als verschmutzt einzustufende Niederschlagswasser der Parkplatzflächen ist vor Einleitung mit einer Regenwasserbehandlungsanlage gemäß dem Runderlass "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bzw. gemäß DMA Merkblatt 153 zu reinigen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen und der Lkw-Anlieferungsflächen im Sondergebiet wird unmittelbar über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Diese vorgesehene Lösung zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wurde der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis vorgestellt.

## 10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.

Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde im Zuge des Umweltberichtes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, mit folgendem Ergebnis:

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebietes durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Wandbegrünungen zu ca. 49 % ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 24.402 Biotopwertpunkten (BWP), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen.

Davon entfallen 4.498 BWP auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die verbleibenden **19.904** BWP auf die übrigen Flächen im Plangebiet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Bornheim und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist als externe Kompensationsmaßnahme die Anlage und die dauerhafte Sicherung einer Obstwiese auf einer dafür bestimmten Maßnahmenfläche (Gemarkung Waldorf, Flur 6, Flurstück 98) vorgesehen. Mit dieser Kompensationsmaßnahme können 27.250 BWP ausgeglichen werden. Näheres hierzu siehe im Teil B: Umweltbericht.

Die Kompensationsmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zum BP Me 15.2, zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

### 10.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da sich alle benötigten Grundstücksflächen im Eigentum des Investors befinden.

### 10.4 Erschließungsmaßnahmen

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen auszubauen. Neben dem eigentlichen Straßenausbau sind dabei auch die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herzustellen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf der Basis einer noch zu erstellenden Ausführungsplanung.

Die Ausführungsplanung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Landesstraße 183 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Vile-Eifel, Euskirchen.

Zur Anbindung des Plangebietes an die L 183 wird durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Vile-Eifel, Euskirchen geregelt.

### 10.5 Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten u.a. übernimmt der Investor.

Die hierzu notwendigen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim.

## 11. Flächenbilanz (mit CAD ermittelt)

|   |                             |               |
|---|-----------------------------|---------------|
| <b>Plangebiet, gesamt</b>                             | <b>20.571 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>  |
| <b>1. Sondergebiet (SO - Einzelhandel)</b>            | <b>17.651 m<sup>2</sup></b> | <b>85,8 %</b> |
| <b>2. Öffentliche Verkehrsflächen</b>                 | <b>2.376 m<sup>2</sup></b>  | <b>11,6 %</b> |
| <b>2.1 Straßenverkehrsfläche</b> 2.046 m <sup>2</sup> |                             |               |
| <b>2.2 Fußweg</b> 330 m <sup>2</sup>                  |                             |               |
| <b>3. Private Grünflächen</b>                         | <b>544 m<sup>2</sup></b>    | <b>2,6 %</b>  |

## 12. Gestaltungsplan

Als Anlage zur Begründung wurde ein Gestaltungsplan erstellt. Dieser enthält Darstellungen hinsichtlich der Bepflanzung der Stellplatzanlage und Gestaltung der Fassaden. Die Vorgaben sind durch den Investor einzuhalten.



## TEIL B: UMWELTBERICHT <sup>10</sup>

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Merten. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch<sup>11</sup> (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 durchgeführt. In den Umweltbericht sind die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Kompensationsflächenberechnung, sowie die artenschutzrechtliche Vorprüfung integriert. Im Umweltbericht sind alle für die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG<sup>12</sup> entsprechend der Handlungsempfehlung in der Bauleitplanung<sup>13</sup> geprüft. Der vorliegende Umweltbericht entspricht dem Planungsstand des Entwurfes zum Bebauungsplan.

#### 1.2 Inhalte und Ziele der Planung

Ein von der Stadt Bornheim in Auftrag gegebenes Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ergab u.a. ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten. Daraufhin prüfte die Stadt Bornheim vier mögliche Standorte für einen Lebensmittel-Discounter zwischen Walberberg und Kardorf. Der Rat der Stadt Bornheim entschied sich bei seiner Sitzung am 6. März 2008 für den Standort in Merten an der L183 Bonn-Brühler-Straße. Geplant sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkefachmarkt, ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte und ein Parkplatz. Die Erschließung der Fläche soll ausschließlich über einen neuen Kreisverkehr an der L183 Bonn-Brühler-Straße in Höhe des Obsthofes Schmitz-Hübsch erfolgen. Kleinere Fußgängerwege sollen eine Verbindung zwischen den anliegenden Straßen und den neuen Einkaufsmärkten bieten. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 20.571 m<sup>2</sup>.

---

<sup>10</sup> Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 12.04 2012

<sup>11</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

<sup>12</sup> Gesetz zur Neuregelung des Naturschutz und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

<sup>13</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010

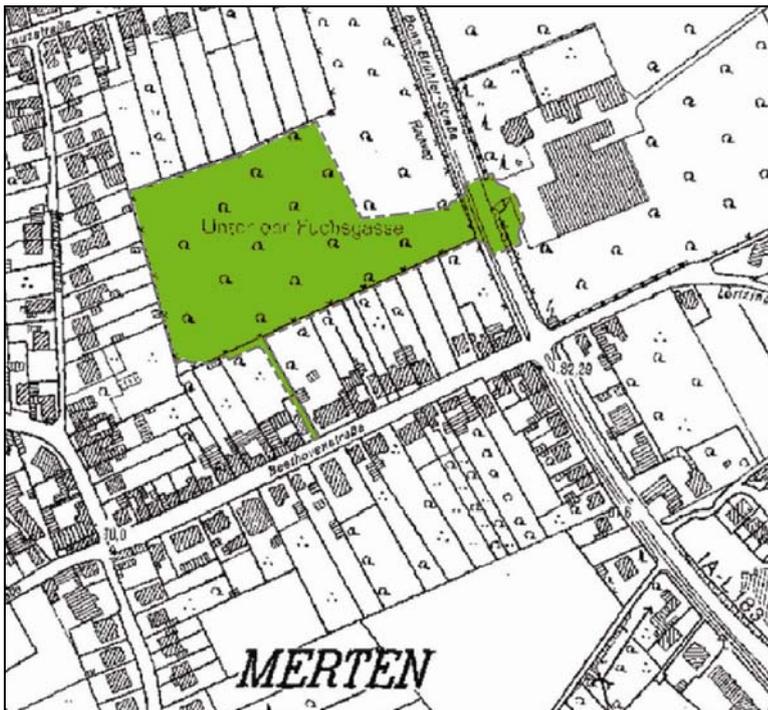


Abb. 1: Lage des Plangebietes

### 1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der größte Teil des Plangebietes ist als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 geplant, wobei eine Überschreitung von 10% der GRZ zulässig ist. Im Bereich des Sondergebietes entstehen großflächige Gebäude für den Einzelhandel. Vorgesehen ist zudem ein großer Parkplatz und Flächen zur Begrünung. Im Osten des Plangebietes wird die Fläche an der Bonn-Brühler-Straße (L183) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier ist ein Kreisverkehr vorgesehen, über den die Erschließung des Plangebietes erfolgt. In diesem Bereich befindet sich darüber hinaus eine private Grünfläche. Im Süden des Plangebietes wird als Fußgängerverbindung zur Beethovenstraße eine weitere öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zu der nördlich und südliche angrenzenden Wohnbebauung werden Lärmschutzwände errichtet.

### 1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Planfestsetzung   | Flächen (m <sup>2</sup> )*  | Anteil in %  |
|---|-----------------------------|--------------|
| Sondergebiet, GRZ 0,8 (Überschreitung um 10 % zulässig) davon | 17.651 m <sup>2</sup>       | 85,8 %       |
| überbaubare / versiegelbare Fläche                            | 15.533 m <sup>2</sup>       |              |
| nicht überbaubare / nicht versiegelbare Fläche                | 2.118 m <sup>2</sup>        |              |
| öffentliche Verkehrsflächen                                   | 2.376 m <sup>2</sup>        | 11,6 %       |
| Private Grünfläche  | 544 m <sup>2</sup>          | 2,6 %        |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>20.571 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 2 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

### 2.1 Übergeordnete Pläne

Der Regionalplan weist die Fläche des Plangebietes westlich der L183 als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bereich östlich der L183 wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Der am 09.12.2010 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossene Flächennutzungsplan<sup>14</sup> (FNP) der Stadt Bornheim wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.

Von dieser Genehmigung ausgenommen wurde die dem Bebauungsplan Me 15.2 zugrunde liegende Sondergebietsfläche SO H 4 in Merten.

Diese Sondergebietsfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für die Merten SO H 4 "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel" hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe zu oberflächlich sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.

Die Stadt Bornheim führt daher parallel, neben dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 (der dieses Sondergebiet beinhaltet), ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch. Damit soll die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen ergänzt werden.

Der Landschaftsplan<sup>15</sup> weist für den Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 1a aus: „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft.“

### 2.2 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW<sup>16</sup>. Es befinden sich weder nach §62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster der LANUV<sup>17</sup> erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäischen Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine durch das Land Nordrhein-Westfalen gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Die Stadt Bornheim verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

<sup>14</sup> Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 09.12.2010

<sup>15</sup> Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

<sup>16</sup> Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

<sup>17</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)



### 3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach §1 (6) Nr. 7 BauGB und §1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. In der Bestandsaufnahme werden diese hinsichtlich ihrer Eignung, Empfindlichkeit und Vorbelastung beschrieben und bewertet.

#### 3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt Vegetation und Biotope

##### Potenzielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würde sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen ein für den Villed-Osthang typischer Maiglöckchen-Buchenwald als potenzielle natürliche Vegetation einstellen. Dieser Vegetationstyp weist u.a. folgende naturraumtypischen Gehölzarten auf:

**Tabelle 2: Liste der bodenständigen Gehölze im Untersuchungsraum**

| Deutscher Name | Botanischer Name        | Deutscher Name | Botanischer Name          |
|----------------|-------------------------|----------------|---------------------------|
| Buche          | <i>Fagus sylvatica</i>  | Espe           | <i>Populus tremula</i>    |
| Traubeneiche   | <i>Quercus petraea</i>  | Hasel          | <i>Corylus avellana</i>   |
| Hainbuche      | <i>Carpinus betulus</i> | Weißdorn       | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Winterlinde    | <i>Tilia cordata</i>    | Hundsrose      | <i>Rosa canina</i>        |
| Salweide       | <i>Salix caprea</i>     | Schlehe        | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Vogelbeere     | <i>Sorbus aucuparia</i> |                |                           |

##### Biotoptypen

Im November 2010 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren<sup>18</sup>:

**Tabelle 3: Vorhandene Biotoptypen im Plangebiet**

| Biotop-Code | Biotoptyp  | Wert |
|-------------|--|------|
| 1.1         | Versiegelte Fläche   | 0    |
| 2.2         | Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand  | 2    |
| 2.3         | Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand   | 4    |
| 3.10        | Dauerkultur (Obstplantage) ohne geschlossener Krautschicht (Traufbereich der Obstbäume)        | 2    |
| 3.11        | Dauerkultur (Obstplantage) mit geschlossener Krautschicht (Rasen)                              | 3    |
| 4.3         | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen                               | 2    |
| 7.4         | Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch | 5    |

<sup>18</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW, 2008

### 1.1 - Versiegelte Fläche

Das Plangebiet ist durch einen geringen Anteil an überbauter und versiegelter Fläche gekennzeichnet. Versiegelte Flächen finden sich im Bereich der L 183 und der parallel verlaufenden Geh- und Radwege sowie der Zufahrts- und Parkplatzflächen des Obsthofes Schmitz-Hübsch und kleinflächig auch im Bereich der Verbindung zur Beethovenstraße. Eine naturschutzfachliche Bedeutung besteht nicht.

### 2.2 / 2.3 - Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand und mit Gehölzbestand

Entlang der L 183 befinden sich beidseitig schmale Grünflächen. Es handelt sich hierbei um typische Straßenbegleitgrünflächen mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Abschnittsweise befinden sich lebensraumtypische Gehölze, u.a. ein Erlengebüsch auf diesen Flächen. Diese Biotoptypen sind aufgrund der intensiven Pflege und der erheblichen Immissionsbelastung durch den angrenzenden Straßenverkehr von naturschutzfachlich geringer Bedeutung.

### 3.10 / 3.11 - Dauerkultur ohne bzw. mit geschlossener Krautschicht

Die ca. 1,7 ha große Fläche der Apfelbaumplantage stellt sich als der prägende Biotoptyp des Plangebietes dar. In diesem Bereich wird intensiv Obstbau betrieben. Die vorhandenen Obstbäume stehen in geraden Reihen mit einem Abstand von ca. 3,5 m. Bei der Krautschicht handelt es sich um dauerhaft kurz gehaltenen Rasen im Bereich zwischen den Baumreihen. Der Traufbereich, sowie die Randflächen der Plantage werden von Aufwuchs freigehalten. Aufgrund der intensiven Nutzung weist dieser Biotoptyp eine untergeordnete Lebensraumfunktion auf.

### 4.3 - Zier- und Nutzgarten ohne oder < 50% heimischen Gehölzen

Im Bereich der Parkplätze des Obsthofes befinden sich Grünflächen. Diese Flächen sind mit Zierpflanzen gestaltet und unterliegen einer intensiven Pflege. Im Bereich der Verbindung zur Beethovenstraße befindet sich ein privater Hausgarten. Eine Lebensraumfunktion besteht nicht.

### 7.4 - Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch

Innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes befinden sich zwei Bäume an der L 183. Es handelt sich um eine Birke und ein Bergahorn, die aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehr von eingeschränkter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

## **Fauna**

In Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Stellungnahme des Büros PROBION<sup>19</sup> angefertigt. Hierbei wurde die Fläche von einer Biologin begutachtet. Zudem wurden Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet und der weiteren Umgebung abgefragt. Die Stellungnahme ist dem Umweltbericht im Anhang beigefügt. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Tiere von geringer Bedeutung, da keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden sind. In Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu der Landesstraße ist das Plangebiet erheblich vorbelastet. Faunistische Kartierungen planungsrelevanter Arten wurden

### Vögel

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Brutplätze für Vogelarten. Aufgrund der intensiven Bearbeitung der Obstplantagen sind Bruten selbst häufiger und anspruchsloser Vogelarten nicht möglich. Das Gebiet stellt zudem kein geeignetes Jagdrevier für Eulen oder Greife dar. Ein Vorkommen des planungsrelevanten Steinkauzes in der Umgebung von Bornheim ist zwar möglich, das Plangebiet und die nähere Umgebung weisen aber keine geeigneten Strukturen für diese Eulenart auf. Ein früherer Brutnachweis in Merten, außerhalb des Plangebietes, liegt aus dem Jahre 2009 vor.

---

<sup>19</sup> Dipl. Biologin Undine Hauptmann; PROBION – Büro für Tierökologie, Vegetationskunde und Landschaftsplanung; Remagen

### Fledermäuse

In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Quartierstandort vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Als Jagdrevier ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

### Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet stellt keinen Lebensraum für Amphibien- und Reptilienarten dar. Im Gebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichlebensraum für Amphibienarten genutzt werden können. Aufgrund der intensiven Nutzung der Obstplantage wird ein Vorkommen von Reptilienarten ausgeschlossen.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt oder Biodiversität ist die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft [...]“. Dies umfasst die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt beinhaltet somit alles, was zur Vielfalt der belebten Natur beiträgt. Repräsentanten der lokalen und regionalen Biodiversität eines bestimmten Raumes sind die dort ansässigen Pflanzen und Tiere.<sup>20</sup>

Im Plangebiet kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biotoptypen vor, wobei vorrangig die strukturarme Obstplantage die Biotopausstattung dominiert.

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung als Obstplantage eine sehr geringe Artenvielfalt auf. In der Umgebung kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biotoptypen vor.

## **3.2 Schutzgut Boden**

### **Morphologie, Geologie und Böden**

Der höchste Punkt des Plangebiets liegt mit 89,5 m N.N. im Nordwesten des Plangebiets. Das Gelände fällt nach Osten hin auf 81,0 m N.N. ab.

Die Bodenkarte<sup>21</sup> weist für das Plangebiet die Bodentypen Parabraunerde, z.T. mäßig bis schwach erodiert (L32) und Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt (K31) aus.

Bei der **Parabraunerde (L32)** handelt es um schluffige Lehmböden aus Löß (Pleistozän) mit Kalk im tiefen Unterboden. Vorwiegend werden Flächen mit diesem Bodentyp ackerbaulich genutzt. Der Boden gilt als gut bearbeitbar, hat eine Sorptionsfähigkeit und liefert sehr hohe Erträge bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 70 und 90.

Bei dem **Kolluvium (K31)** handelt es sich um tiefreichend schwach humose, schluffige Lehmböden aus umgelagertem Lößlehm und Löß (Holozän) über Sand, Kies und Geröllen der Haupt-, Mittel- oder Niederterrasse (Pleistozän), stellenweise über Sand, Kies und Ton (Tertiär). Die Bodenwertzahl liegt ebenfalls im sehr hohen Bereich zwischen 70 und 90. Die Nutzung der Böden ist bei sehr hohem Ertrag und guter Bearbeitbarkeit meist ackerbaulich, stellenweise kommt auch Grünlandnutzung vor. Der Boden weist eine hohe Sorptionsfähigkeit bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Karte der schutzwürdigen Böden<sup>22</sup> weist beide Bodentypen als schutzwürdig aufgrund ihrer besonders hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit aus.

<sup>20</sup> vgl. Entwurf „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“, Bundesamt für Naturschutz, Stand Juli 2005

<sup>21</sup> Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:5000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

<sup>22</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden.- Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000: 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkt.;Krefeld.–[CD-ROM, 2. Veränd. Aufl.] – ISBN 3-86029-709-0.

## Altlasten / Vorbelastung

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Angaben zu Altlasten vor. Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt nach Altlastenkataster<sup>23</sup> des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5207/1010. Auf diesem Gelände wurde ehemals eine Tankstelle betrieben.

## 3.3 Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

### Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 30 m. Das Grundwasser ist aufgrund der starken Überdeckung von Lößlehm gegen Stoffeinträge geschützt ist. Die anstehenden, tiefgründigen Lössböden des Plangebietes lassen keine Versickerung durch einen Tiefbrunnen innerhalb des Plangebiets zu.

## 3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich und dem niederschlagsreichen Mittelgebirgsklima. Folgende großräumige Klimadaten gibt der Deutsche Planungsatlas für den Untersuchungsraum:

Mittlere Lufttemperatur im Januar: 1,5°C

Mittlere Lufttemperatur im Juli: 18°C

Mittlere Jahresniederschlagshöhen: 650 mm

Die Plangebietsfläche weist keine lufthygienisch bedeutsamen Funktionen auf. Aufgrund der riegelhaften Bebauung oberhalb des Plangebietes ergeben sich keine klimatisch wirksamen Kaltluftabflüsse vom Vile-Osthang in Richtung Rheintal.

## 3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet laut Handbuch der naturräumlichen Gliederung<sup>24</sup> im Bereich der Köln-Bonner Rheinebene (551). Südlich von Brühl ist der Bereich der Brühler Lößplatte (551.40) geprägt von großen Ackerflächen und Intensivkulturen.

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Siedlungsbebauung von Bornheim-Merten. Westlich der L183 stellt die Obstbaumplantage die letzte größere Freifläche in einem ansonsten mit Einfamilienhäusern bebauten Umfeld dar. Direkt an die Plantage grenzen größtenteils die recht großen und teilweise sehr strukturreichen Gärten. Östlich der Landstraße beginnt der Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft. Der Obsthof direkt an der Landstraße liegt bereits umgeben von weiteren Obstbaumplantagen. Es schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an die Obstplantagen an.

## 3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als bekanntes Bodendenkmal verläuft am südöstlichen Rande des Plangebietes die Trasse einer römischen Wasserleitung. Weitere Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Sachgüter.

<sup>23</sup> Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises Amt 61 - Planung vom 06.10.2009

<sup>24</sup> Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

### 3.7 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

#### Erholungs- und Freiraumfunktion

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das einer privaten Nutzung (Obstbaumplantage) unterliegt und wird von einer Wohnbebauung an der Kreuz-, Mozart- und Beethovenstraße eingerahmt. Das Gebiet bietet daher keine Möglichkeit der Erholungsnutzung. Die Gärten der Wohngebäude im Anschluss an das Plangebiet dienen der privaten Erholungsnutzung. Entlang der L183 verläuft ein Radweg durch das Plangebiet. Im Anschluss an die westliche Grenze des Plangebietes beginnt der Übergang in die freie Landschaft. Im Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Strukturen, die eine Verbindung zu den angrenzenden Freiflächen schaffen.

#### Lärmbelastung

Maßgebend für die Lärmbelastung im Plangebiet ist die Hauptverkehrsstraße L 183 Bonn-Brühler-Straße. Hier liegt der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) bei 11.000 Kfz-Fahrten. Die Kreuzstraße ist mit 3.600 und die Beethovenstraße mit 4.400 Kfz DTV belastet<sup>25</sup>.

### 3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unterschiedlichen Schutzgüter stehen grundsätzlich über Wechselwirkungen miteinander in Verbindung. Ein Beispiel hierfür ist die Verunreinigung von Luft, die zur Kontamination von Boden und Wasser führen kann. Dadurch wiederum kann es zur Akkumulation von Schadstoffen in der Nahrungskette kommen, wovon Menschen und Tiere betroffen sind.

Im Plangebiet bestehen die allgemein bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Sie besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Betrachtung der Schutzgüter.

### 3.9 Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>26</sup> besteht bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, Satz 1 die Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Demnach sind alle im Wirkraum des Plangebiets vorkommenden oder potenziell möglichen artenschutzrechtlich relevanten Arten zu betrachten und der Einfluss des Vorhabens zu beurteilen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf der Untersuchung des Plangebietes und der Auswertung verfügbarer Daten durch die Biologin Undine Hauptmann, Büro PROBION<sup>27</sup>. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme ist dem Umweltbericht im Anhang beigelegt. Sie orientiert sich an den Empfehlungen der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz“ des MUNLV<sup>28</sup> in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“<sup>29</sup>.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, der vom LANUV im Internet herausgegebenen Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes '5207 – Bornheim'<sup>30</sup>, vorkommen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Beurteilung zu den relevanten Artengruppen kurz dargestellt.

<sup>25</sup> Ingenieurgruppe IVV: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2 Bornheim-Merten, Mai 2011

<sup>26</sup> Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 29. Juli 2009

<sup>27</sup> Dipl. Biologin Undine Hauptmann; PROBION (2011): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan in Bornheim-Merten: B-Plan Me 15.2. Remagen

<sup>28</sup> Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) i.d.F. der 1. Änderung vom 15.09.2010

<sup>29</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

<sup>30</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/5207>

### Fledermäuse

Das Plangebiet weist nach fachlicher Einschätzung keine Quartiermöglichkeiten für die im Umfeld vorkommenden Fledermausarten auf. Die als Obstplantage genutzte Fläche ist als Nahrungslebensraum (Jagdgebiet) für Fledermäuse aufgrund der Strukturarmut von untergeordneter Bedeutung. Es fehlen zudem deutliche vertikale Strukturen (hohe Bäume), die oftmals als Orientierungshilfe innerhalb der Jagdreviere dienen. Es ist nicht auszuschließen, dass die angrenzenden Wohngebäude als Sommerquartiere von Zwergfledermäusen und anderen Arten genutzt werden. Auch in den alten Zedern und Koniferen am Hof neben den Verkaufs- und Lagergebäuden von Schmitz-Hübsch und in einigen alten Obstbäumen in der Umgebung können sich Quartiere befinden.

### Vögel

In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Vogelarten ist festzustellen, dass das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung der Obstplantage als Brutstandort von geringer Bedeutung ist. Es besteht zudem eine erhebliche Vorbelastung durch die angrenzende L 183. Im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend verbreitete und ungefährdete Vogelarten erwartet. Ein Vorkommen des in der Umgebung vorkommenden, mittlerweile in der niederrheinischen Bucht stark gefährdeten Steinkauzes, wird nach fachlicher Einschätzung im Plangebiet ausgeschlossen. Es liegt lediglich ein früherer Brutnachweis außerhalb des Plangebietes aus dem Jahre 2009 vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Anlage im Plangebiet eignet sich nicht als Brutlebensraum. Nicht auszuschließen ist ein Vorkommen des Haussperlings bzw. der Mehl- und Rauchschnalbe in den angrenzenden Wohngebäuden. Gleiches gilt auch für die Schleiereule. Sporadisch kann das Plangebiet von Greifvogelarten, wie Mäusebussard, Turmfalke und Sperber, als Jagdlebensraum genutzt werden.

### Amphibien / Reptilien

Im Gebiet von Bornheim ist das Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibien, Wechsel- und Kreuzkröte und der Reptilienart, Zauneidechse, bekannt<sup>31</sup>. Ein Vorkommen der benannten Arten im Plangebiet wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Es liegen weder geeignete Laichgewässer für Amphibien, noch geeignete Sonn- und Eiablageplätze für die Zauneidechse vor. Die Kreuz- und Wechselkröte kommt schwerpunktmäßig im Umfeld der Kiesgruben zwischen Roisdorf und Hersel vor. Die nächst bekannten Vorkommen der Zauneidechse befinden sich im Umfeld der Bahntrasse.

### Sonstige Arten

Die in der LANUV-Liste zum Messtischblatt 5207 „Bornheim“ aufgeführten sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie der Nachtkerzen-Schwärmer und das Froschkraut kommen im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht vor.

## **4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.

### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In Folge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust des vorhandenen Biotoptypenbestandes. Es handelt sich hierbei um überwiegend naturschutzfachlich geringwertige Flächen ohne nennenswerte Lebensraumfunktionen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Apfelniederstamplantage werden Vorkommen wertgebender Arten ausgeschlossen.

---

<sup>31</sup> COCHET CONSULT (2009): Maßnahmenkonzept der Stadt Bornheim für den Artenschutz im Bereich zwischen Roisdorf und Hersel.

Der Bau des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der L 183 verursacht den Verlust zweier straßenbegleitender Bäume. Dieser Verlust wird durch die Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen ausgeglichen. Insgesamt betrachtet ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Bebauung.

#### **4.2 Schutzgut Boden**

Es gehen Böden, die aufgrund ihrer besonders hohen Fruchtbarkeit, als schutzwürdig eingestuft sind, dauerhaft verloren.

Im Zuge der umweltschützenden Maßnahmen kommt es zu flächigen Pflanzungen im und außerhalb des Plangebietes. Somit werden Bereiche für unversiegelte Böden gesichert.

#### **4.3 Schutzgut Wasser**

Während der Bauzeit besteht das Risiko der Boden- und Grundwasserkontamination durch auslaufende Treib- und Schmiermittel von Baufahrzeugen und -maschinen. Es ist auch mit dem Anfall baubedingter Abwässer zu rechnen.

Es ist geplant das Niederschlagswasser in einem außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken (Flurstück 193, Flur 13, Gemarkung Merten) zu sammeln. Das überschüssige Wasser wird auf den umliegenden Flächen des Regenrückhaltebeckens großflächig über den Mutterboden versickert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

#### **4.4 Schutzgut Klima / Luft**

Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge sowie den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen auf der Baustelle kommt es während der Bauzeit zu Lärm-, Abgas- und Staubentwicklungen. Dies kann sich in den angrenzenden Bereichen sowohl auf Tiere und Pflanzen als auch auf den Menschen negativ auswirken.

Das derzeitige Freilandklima am Siedlungsrand wird sich durch Überbauung und Versiegelung zu einem Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche hin verändern. Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Durch Gehölz- und Baumpflanzungen und somit Beschattung der versiegelten Flächen können die negativen Auswirkungen gemindert werden. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation werden als geringfügig eingestuft.

#### **4.5 Schutzgut Landschaft**

Die Baustellen und der Baubetrieb werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens rückt eine Sondergebietsnutzung an die bestehende Wohnbebauung heran. Die Obstplantage im Plangebiet entfällt und es entstehen große Einkaufsmärkte. Begrünungsmaßnahmen als neue positiv zu bewertende Strukturen dienen der Kompensation des Eingriffs und der Eingrünung des Vorhabens in das Umfeld. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

#### **4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Um die genaue Lage der römischen Wasserleitung zu verifizieren wurden ein Suchschnitte und mehrere Geosondagen durchgeführt<sup>32</sup>. Da die vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) erwähnten Fundstellen in der Umgebung alle in größerer Entfernung vom Plangebiet liegen, sind hierfür keine weiteren Suchschnitte notwendig. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden während den Baumaßnahmen ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.

---

<sup>32</sup> Archaeologie.de: Abschlussbericht zur archäologischen Sachstandsermittlung in Bornheim-Merten B-Plan Me 15.2, März 2011

#### 4.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Maßnahme kommt es innerhalb des Plangebietes nicht zu einem Verlust von Erholungs- und Freizeitfunktionen. Die geplante Maßnahme führt zu einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten.

Laut der Verkehrsuntersuchung der IVV steigt durch die geplanten Maßnahmen das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Bonn-Brühler-Straße um 3.030 Kfz-Fahrten pro Tag. Der Knoten Bonn-Brühler-Straße / Kreuzstraße / Händelstraße wird demnach auch zukünftig ausreichend leistungsfähig sein. Der zur Erschließung des Parkplatzes geplante Kreisverkehr besitzt eine hohe Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit. Der Knoten Bonn-Brühler-Straße / Beethovenstraße / Lortzingstraße hingegen erreicht auch ohne den zusätzlichen Verkehr durch die Maßnahmen im Plangebiet nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig.

Alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens halten den Immissionsrichtwert zur Tages- und Nachtzeit ein<sup>33</sup>. Auch die Verkehrsgeräuschsituation überschreitet im Sinne der 16. BImSchV und der TA Lärm keine Immissionsgrenzwerte. Aus schalltechnischer Sicht kann das Fachmarktzentrum wie geplant realisiert werden. Voraussetzungen hierfür werden:

- Beachtung der angegebenen Nutzungsansätze und der Voraussetzung für die Schallimmissionswerte
- Absicherung der angegebenen maximal zulässigen A-Schallleistungspegel der technischen Anlagen
- Errichtung der vorgesehenen Lärmschutzwände am Parkplatz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft. Die geplanten Maßnahmen verbessern das Nahversorgungsangebot.

#### 4.8 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, liegen keine Hinweise für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet vor.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden in Folge der geplanten Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen nicht verletzt. Nach fachlicher Einschätzung gehen von dem geplanten Vorhaben keine Wirkungen aus, die angrenzende empfindliche Lebensräume beeinträchtigen können.

#### 4.9 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Andere Planungsvorhaben für das Plangebiet sind nicht bekannt. Ohne die Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Obstplantage weiterhin als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt werden würde. Die weiteren, mit dem Vorhaben in Verbindungen stehenden Flächen, würden ebenfalls keine Nutzungsänderung erfahren. Durch den anzunehmenden Bevölkerungszuwachs würde das Verkehrsaufkommen laut Verkehrsuntersuchung der IVV zwischen 2015 bis 2020 um ca. 0,8 bis 1,5 % steigen.

---

<sup>33</sup> Kramer Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2 (Fachmarktzentrum) der Stadt Bornheim, 04.06.2011

## **5 Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen**

Die umweltschützenden Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den Ausgleichsmaßnahmen zusammen.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden mit den Darstellungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. Nicht im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen gelten als Empfehlungen.

### **5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen**

#### **Schutz angrenzender Tier- und Pflanzenlebensräumen**

Biotope, die nicht durch Bauflächen beansprucht werden, sollen während der Bauphase geschützt und dauerhaft erhalten oder als Kompensationsflächen entsprechend den Landschaftspflegerischen Maßnahmen entwickelt werden. Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

#### **Vermeidung und Verringerung von Lärm**

Zur Vermeidung unnötiger Lärm- und Abgasbelastungen während der Bauzeit sind die Baumaschinen auf dem Stand der Technik zu halten und die gesetzlichen Ruhezeiten sind einzuhalten. Die Bauabwicklung ist zügig durchzuführen.

Um die umliegende Wohnbebauung vor den Lärmwirkungen der geplanten Einzelhandelsmärkte zu schützen werden Lärmschutzwände errichtet.

#### **Schutz von Boden und Grundwasser**

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.

Die obere Bodenschicht ist gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergeudung zu schützen.“

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Parkplatzflächen in einem außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken (Flurstück 193, Flur 13, Gemarkung Merten) zu sammeln. Das überschüssige Wasser wird auf den umliegenden Flächen des Regenrückhaltebeckens großflächig über den Mutterboden versickert. Das Niederschlagswasser der privaten Parkplatzflächen soll gemäß DWA Merkblatt 153 gereinigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser werden über einen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Kompensationskonzept**

Ziel der Grünplanung ist es, die Neuanlagen nach gestalterischen und ökologischen Grundsätzen anzulegen. Je nach Lage der Grünfläche tritt dabei der ökologische Aspekt mehr oder weniger in den Vordergrund.

Innerhalb der Sondergebietsfläche werden mindestens 40 mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt. Der Großteil der standortgerechten Bäume wird auf den Parkflächen untergebracht. Der Parkplatz wird dadurch gegliedert und die versiegelten Flächen werden beschattet.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von vorhandenen Gehölzstrukturen. Zum Ausgleich ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine Strauchhecke anzulegen. Die Neupflanzungen tragen zur Eingrünung der Geschäftsgebäude bei und wirken als Pufferzone gegenüber der Wohnbebauung. Die Artenzusammensetzung soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und an ihrer Eignung als Bienenweide, Vogelnähr- und Nistgehölz orientieren. Durch Pflegemaßnahmen ist ein geschlossener Gehölzbestand zu fördern. Zudem werden die Lärmschutzwände sowie die Südfassade des südlichen Gebäudes mit Kletterpflanzen begrünt um so eine bessere Eingrünung des Plangebietes zu erreichen. Die schmalen Grünflächen entlang der Plangebietsgrenze werden mit bodendeckenden Gehölzen begrünt. Die Neupflanzungen wirken sich positiv auf die Lufthygiene im Plangebiet aus. Die Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes wird als Wiesenfläche mit Einzelbäumen angelegt. Als Bäume sollen bevorzugt Nussbäume oder Obsthochstämme gepflanzt werden. Durch Pflegemaßnahmen ist eine blühreiche Wiesenfläche zu fördern.

## Festsetzung Landschaftspflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan

### 5.2.1 Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Sondergebiet sind mindestens 40 Einzelbäume zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Arten der Pflanzliste A sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m<sup>2</sup> offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden. Mindestqualität: HSt, StU 20, 3xv. m.B.

#### Pflanzliste A

Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), auch in Sorte  
 Esche (*Fraxinus excelsior*), auch in Sorten  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Zierkirsche (*Prunus schmittii*)

### 5.2.2 Pflanzgebot: Pflanzung einer Strauchhecke am Ortsrand

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen Straucharten im Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste B sind zu verwenden.

Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

#### Pflanzliste B

|  |  |
|--|--|
| Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )           |
| Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) | Heckenkirche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) |
| Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )      | Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )      |
| Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )      | Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )     |

### 5.2.3 Pflanzgebot: Fassadenbegrünung

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Lärmschutzwände und die gekennzeichnete Gebäudefassade auf der Fläche SO 1 sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Lärmschutzwände sind dabei zu 100% an der Außenseite, die Gebäudefassade an der Südseite zu 50% zu begrünen. Soweit notwendig sind witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste C zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: 2xv; 100-125

#### Pflanzliste C

Rank-, Schling-, und Kletterpflanzen

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Jelängerjelier          | ( <i>Lonicera caprifolium</i> )   |
| Immergrüne Geißschlinge | ( <i>Lonicera henryi</i> , <i>Lonicera periclymenum</i> )   |
| Wilder Wein             | ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> , <i>Parthenocissus quinquefolia</i> , <i>Parthenocissus engelmannii</i> ) |
| Efeu                    | ( <i>Hedera helix</i> )   |
| Waldrebe                | (z.B. <i>Clematis montana</i> , <i>Clematis vitalba</i> )   |

### 5.2.4 Pflanzgebot: Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind bodendeckende Gehölze zu pflanzen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste D zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: 2xv; im Topfballen

#### Pflanzliste D

Bodendeckende Pflanzen

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Efeu              | ( <i>Hedera helix</i> )               |
| Hundsrose         | ( <i>Rosa canina</i> )                |
| Kartoffel-Rose    | ( <i>Rosa rugosa</i> )                |
| Kleines Immergrün | ( <i>Vinca minor</i> )                |
| Zwergliguster     | ( <i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense') |
| Buchsbaum         | ( <i>Buxus sempervirens</i> )         |
| Zwergschneeball   | ( <i>Viburnum opulus</i> 'Compactum') |
| Polsterspiere     | ( <i>Spiraea decumbens</i> )          |

### 5.2.5 Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege einer Wiese im Bereich der *privaten Grünfläche*

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche im Bereich der privaten Grünfläche sind blühreiche Wiesen mit hohem Kräuteranteil möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps unerlässlich.

### 5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wie in den nachfolgenden Tabellen 4 und 5 dargestellt, wird der Wertverlust für Natur und Landschaft durch die Gegenüberstellung der Biotopflächenwerte vor und nach der Umsetzung des geplanten Vorhabens bestimmt. Danach beträgt der Biotopflächenwert des Bestandes 46.893 Biotopwertpunkte. Der Biotopflächenwert der Planung beträgt 22.491 Biotopwertpunkte. Daraus ergibt sich ein Gesamtdefizit von 24.402 Biotopwertpunkten, das durch externe Kompensationsmaßnahme auszugleichen ist. Vom Gesamtdefizit sind 19.904 Biotopwertpunkte dem Bereich der Einzelhandelsflächen und 4.498 Biotopwertpunkte dem Bereich der öffentlichen Erschließung zuzuordnen.

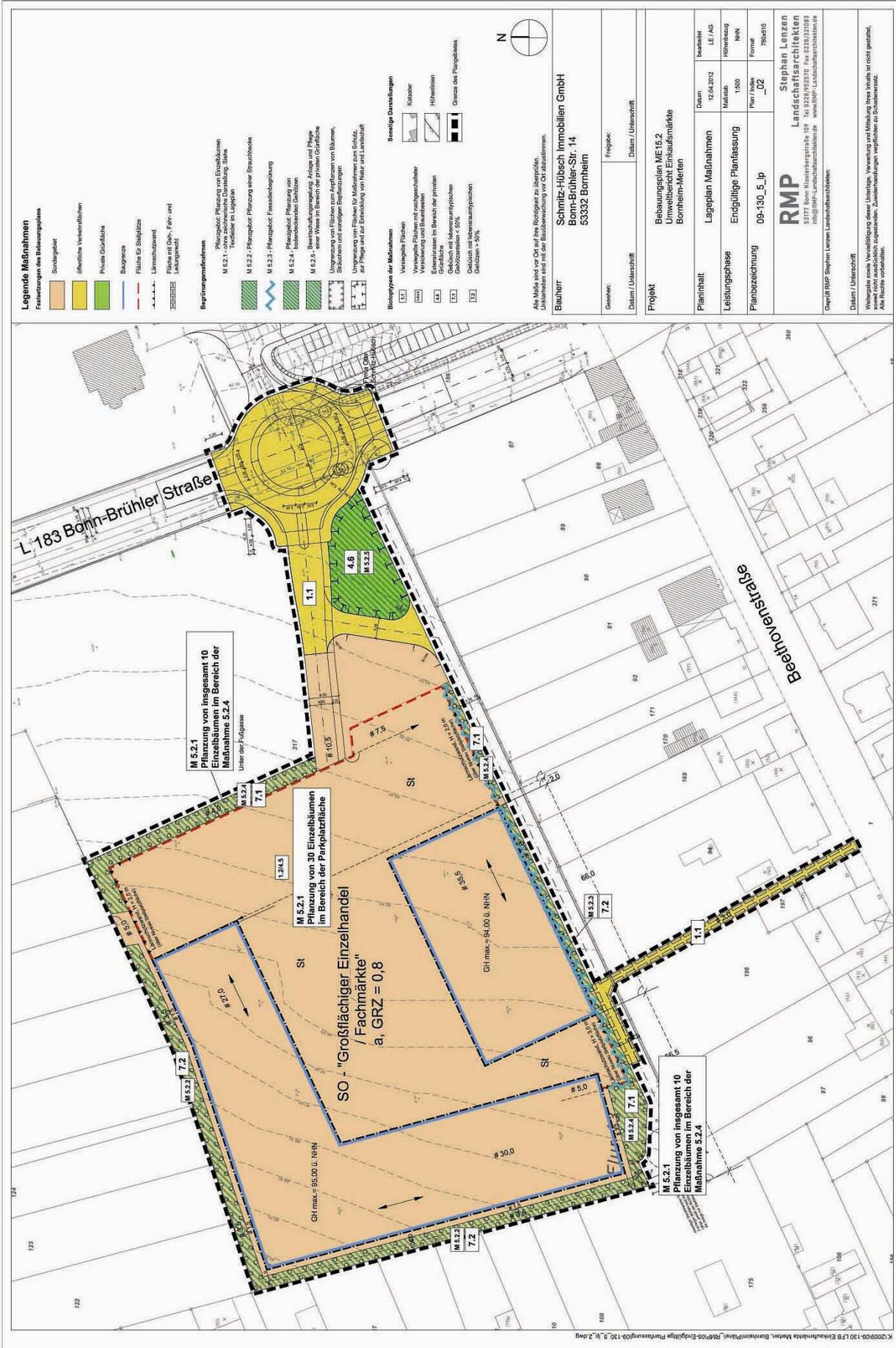
**Tabelle 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Einzelhandel**

| Biotop-Code | Maßn.-Nr. | Biototyp / Nutzungstyp   | Wert | Bestand        |            | Planung        |                |
|-------------|-----------|--|------|----------------|------------|----------------|----------------|
|             |           |  |      | m <sup>2</sup> | Biotopwert | m <sup>2</sup> | Biotopwert     |
|             |           | <b>Bestand</b>   |      |                |            |                |                |
| 3.10        |           | Dauerkultur ohne geschlossene Krautschicht (Traufbereich der Obstbäume)  | 2    | 12.190         | 24.380     |                |                |
| 3.11        |           | Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (Rasen)   | 3    | 6.005          | 18.015     |                |                |
|             |           | <b>Summe</b>   |      | 18.195         | 42.395     |                |                |
|             |           | <b>Planung</b>   |      |                |            |                |                |
|             |           | <b>2. Sondergebiet</b>   |      |                |            |                |                |
|             |           | <b>Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,8 zuzüglich einer Überschreitung von 10%</b>  |      |                |            |                |                |
| 1.2         |           | Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung (Straßen und Gebäude, abzüglich der Fläche der Baumkronen 900 m <sup>2</sup> ; 30 Bäume) | 0,5  |                |            | 14.333         | 7.167          |
|             |           | <b>Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen</b>   |      |                |            |                |                |
| 4.5         |           | Grünflächen in Gewerbegebieten (Fläche ohne Maßnahmenfestsetzung)  | 2    |                |            | 864            | 1.728          |
| 7.1         | 5.2.4     | Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50% (abzüglich der Fläche der Baumkronen 300 m <sup>2</sup> ; 10 Bäume)                       | 3    |                |            | 425            | 1.275          |
| 7.2         | 5.2.2     | Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%   | 5    |                |            | 754            | 3.770          |
| 7.2         | 5.2.3     | Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50% (Flächenansatz: 0,5 m x Länge der Fassaden)   | 5    |                |            | 75             | 375            |
|             |           | <b>Einzelbäume</b>   |      |                |            |                |                |
| 7.4         | 5.2.1     | Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 40 Stück a 30 m <sup>2</sup> )                                | 5    |                |            | 1.200          | 6.000          |
|             |           | <b>3. Private Grünfläche</b>   |      |                |            |                |                |
| 4.6         | 5.2.5     | Extensivrasen  | 4    |                |            | 544            | 2.176          |
|             |           | <b>Summe</b>   |      |                |            | <b>18.195</b>  | <b>22.491</b>  |
|             |           | <b>Verbleibendes Defizit</b>   |      |                |            |                | <b>-19.904</b> |

Tabelle 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung öffentliche Erschließung

| Biotop-Code | Maßn.-Nr. | Nr. Biototyp / Nutzungstyp (LANUV - Code)  | Wert | Bestand        |              | Planung        |               |
|-------------|-----------|--|------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|             |           |  |      | m <sup>2</sup> | Biotopwert   | m <sup>2</sup> | Biotopwert    |
|             |           | <b>Bestand</b>   |      |                |              |                |               |
| 1.1         |           | Versiegelte Fläche   | 0    | 865            | 0            |                |               |
| 2.2         |           | Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand  | 2    | 115            | 230          |                |               |
| 2.3         |           | Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand   | 4    | 80             | 320          |                |               |
| 3.11        |           | Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (Rasen)   | 3    | 941            | 2.823        |                |               |
| 4.3         |           | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen                               | 2    | 250            | 500          |                |               |
| 7.4         |           | Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch | 5    | 125            | 625          |                |               |
|             |           | <b>Summe</b>   |      | <b>2.376</b>   | <b>4.498</b> |                |               |
|             |           | <b>Planung</b>   |      |                |              |                |               |
|             |           | <b>1. Verkehrsflächen 1.987 m<sup>2</sup></b>  |      |                |              |                |               |
| 1.1         |           | Versiegelte Fläche   | 0    |                |              | 2.376          | 0             |
|             |           | <b>Summe</b>   |      |                |              | <b>2.376</b>   | <b>0</b>      |
|             |           | <b>Verbleibendes Defizit</b>   |      |                |              |                | <b>-4.498</b> |

Maßnahmenplan



**Legende Maßnahmen**

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Sondergebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Grünflächen
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze
- Umschulungswand
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leuchttricht

**Begründermaßnahmen**

M 5.2.1 - Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Maßnahme 5.2.4

M 5.2.2 - Pflanzung einer Strauchhecke

M 5.2.3 - Pflanzung: Festschulungsbepflanzung

M 5.2.4 - Pflanzung von Individualisierenden Gehölzen

M 5.2.5 - Bewirtschaftungseingriffe: Anlage und Pflege einer Wiese im Bereich der privaten Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und der Erhaltung von Natur und Landschaft

**Bezugssystem der Maßnahmen**

1.1 Vertikale Flächen

1.2 Vertikale Flächen mit nachgeschalteter Hohlwand und Rückenschirm

1.3 Vertikale Flächen im Bereich der privaten Grünfläche

1.4 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.5 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.6 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.7 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.8 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.9 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.10 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.11 Gehölze mit Höhenbegrenzung

1.12 Gehölze mit Höhenbegrenzung

**Sonstige Dienstleistungen**

1.11 Kettel

1.12 Hochentwurf

1.13 Grenz des Freigebietes

Als Maßstab sind vor Ort auf Ihre Richtigkeit zu überprüfen. Unklarheiten sind mit der Baubehörde vor Ort abzuklären.

**Bauherr:** Schmitz-Hübisch Immobilien GmbH  
Bonn-Brüher-Str. 14  
53332 Bornheim

Gesetzlich: Freigebiet  
Datum / Unterschrift: Datum / Unterschrift

**Projekt:** Bebauungsplan ME 15.2  
Umwertbericht Einkaufsmärkte  
Bornheim-Merten

|                       |             |            |
|-----------------------|-------------|------------|
| <b>Planinhalt</b>     | Datum       | Bezeichnet |
| Lageplan Maßnahmen    | 12.04.2012  | LE AG      |
| Leistungssphase       | Maßstab     | Höhepunkt  |
| Engültige Planfassung | 1:500       | NN         |
| Planbezeichnung       | Plan / Lage | Format     |
| 09-130_5_lp           | _02         | 78x610     |

**RMP** Stephan Lenzen  
Landschaftsarchitekten  
5377 Born, Kosterbergstraße 107 | 0228 952370 | Fax 0228 231083  
info@RMP-Landschaftsarchitekten.de | www.RMP-Landschaftsarchitekten.de

Gepflicht RMP Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekten

Datum / Unterschrift

Wichtig: Dieser Plan ist eine Kopie des Originals. Wenn Sie auf diesen Plan basieren, ist er nicht gültig, wenn nicht ausdrücklich angegeben. Zusätzliche Angaben verpflichtend zu Schließen.

## 5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der Maßnahme vorgesehen:

### Anlage und Pflege einer Obstwiese

Auf einer Fläche von 6.960 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Waldorf, Flur 6, Flurstück 98 soll eine Obstwiese (3.8 Obstwiese bis 30 Jahre; Biotopwert 6) mit regionaltypischen Obsthochstämmen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Wiesenuntersaat ist mit hohem Kräuteranteil möglichst aus regionalem Saatgut anzulegen. Die Obstwiese ist durch eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern. Hierzu ist eine 1 bis 2 malige Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Eine Schafbeweidung der Fläche ist in Absprache mit örtlichen Schafhaltern ebenfalls möglich. Eine Beweidung mit Pferden ist ausgeschlossen.

Bei der genannten Fläche (siehe Abb. 2) handelt es sich um eine Ackerfläche (6.370 m<sup>2</sup>), eine Pferdeweide (590 m<sup>2</sup>) sowie eine bereits bestehende Obstwiese mit altem Obstbaumbestand (1.010 m<sup>2</sup>). Die Anlage der geplanten Maßnahme wird auf der Ackerfläche und der Pferdeweide (zusammen 6.960 m<sup>2</sup>) durchgeführt. Der Ackerfläche wird ein Biotopwert von 2 Punkten / m<sup>2</sup>, der Pferdeweide ein Biotopwert von 3 Punkten / m<sup>2</sup> zugeteilt. Die Maßnahme ist mit der Stabsstelle Umwelt und Agenda der Stadt Bornheim abgestimmt.

Flächengröße: 6.960 m<sup>2</sup>  
 Aufwertung: 4 (6.370 m<sup>2</sup>) bzw. 3 (590 m<sup>2</sup>) Biotopwertpunkte / m<sup>2</sup>  
 Kompensationswert: 27.250 Biotopwertpunkte  
 Mit Durchführung der beschriebenen Maßnahme kann das gesamte Defizit ausgeglichen werden.

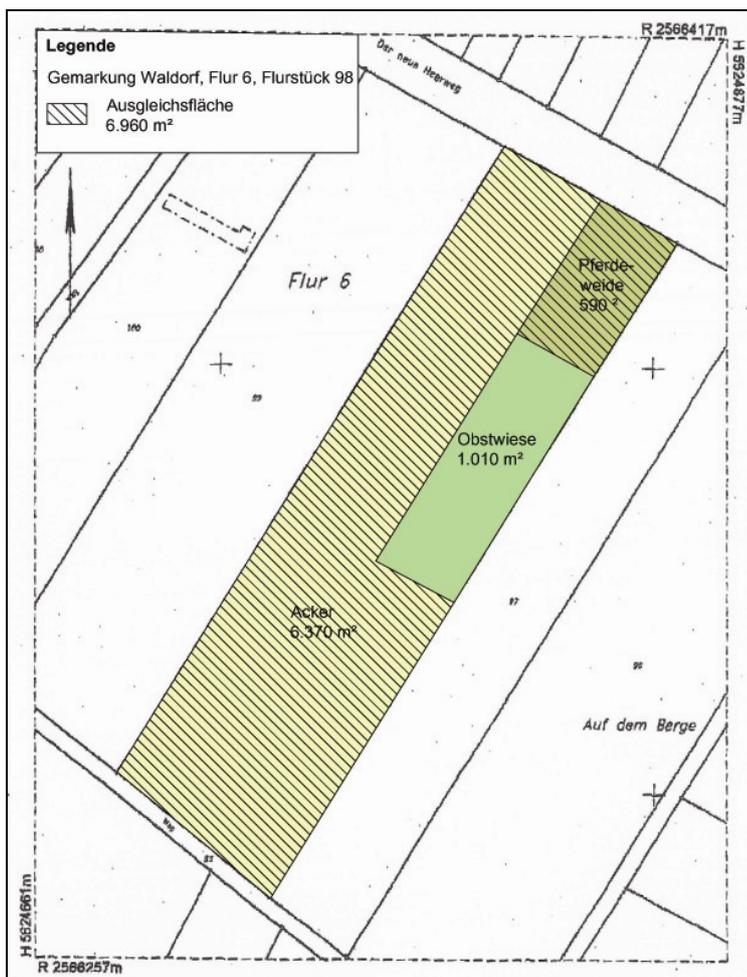


Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche

Durch den Neubau des Kreisverkehrs, außerhalb des Plangebietes, im Bereich der L183 Bonn-Brühler-Straße kommt es zu einer Verlagerung von PKW-Stellplätzen der Firma Schmitz-Hübsch auf der östlichen Straßenseite. Im Zuge dieser Verlagerung kommt es auf einer Fläche von 610 m<sup>2</sup> Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (3.11) mit dem Biotopwert 3 zu einer Neuversiegelung von 580 m<sup>2</sup> (1.2 – Versiegelte Fläche; 0 Biotopwertpunkte). Die restliche Fläche wird als Grünfläche gestaltet (4.3 – Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimische Gehölze; 2 Biotopwertpunkte). Dadurch kommt es durch diese Maßnahme zu einem auszugleichenden Eingriffswert von 1.670 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll mit dem Überschuss der externen Ausgleichsmaßnahme verrechnet und ausgeglichen werden. Die Anrechnung der Biotopwertpunkte der externen Ausgleichsmaßnahme ist mit der Stabsstelle Umwelt und Agenda der Stadt Bornheim abgestimmt.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Flächenneuordnung und der Erschließung für das Plangebiet geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde nunmehr eine Lösung entwickelt, die eine effektive Nutzung des Plangebietes ermöglicht und das Bauvorhaben in die bestehende städtebauliche Situation sinnvoll einbindet.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zum Standort sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im November 2010. Angewendet wurde das Biotopwertverfahren des LANUV. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

### **7.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadtverwaltung erforderlich. Er erfolgt im Rahmen des regelmäßigen Austauschs von Informationen über die Entwicklung der jeweiligen Umweltmedien. Sollten unerwartete, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Bornheim entschied sich zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten für den Bereich des Plangebietes als Standort für einen Lebensmittel-Discounter in Merten an der L183 Bonn-Brühler-Straße. Auf einer Fläche von ca. 17.651 m<sup>2</sup> sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkefachmarkt, ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte und den entsprechenden Stellflächen geplant.

Über den Bebauungsplan hinausreichende erhebliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Siedlungsbebauung der Ortschaft Bornheim-Merten und stellt sich heute größtenteils als Apfelbaumplantage dar. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Nahversorgungsangebot im Plangebiet aufgewertet.

Mit Realisierung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die räumliche Einschränkung von Lebensräumen der Flora und Fauna. Hierzu trifft die Artenschutzrechtliche Stellungnahme detaillierte Aussagen.

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe, die mit dem geplanten Bebauungsplan verbunden sind, ermittelt. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung und der Planungsbewertung. Die Bewertungen und die Bilanzierung wurden entsprechend dem Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung nach LANUV durchgeführt.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird der Eingriff auf ein unvermeidliches Maß reduziert. Als Kompensationsmaßnahmen werden Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung sowie die Anlage einer extensiven Wiesenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein externer ökologischer Ausgleich durch die Anlage einer Obstwiese auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

# Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,  
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

der Schmitz-Hübsch Immobilien GbR, Bonn-Brühler-Str. 14, 53332 Bornheim,  
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Gesellschaftsvertreter Herrn Elmar  
Schmitz-Hübsch

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

## Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für Merten zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 19.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.

Das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich zwischen Landesstraße 183, Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße eingeleitet. Jedoch erschien nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Gesamt-bebauungsplanes - auch im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Nahversorgungszentrums - nicht möglich. Daher fasste der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15 in drei Bereiche aufzuteilen, um sie unabhängig voneinander entwickeln zu können.

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Merten, Flur 13, Flurstück 217 im Bereich des Bebauungsplanbereiches Me 15.2 mit einer Größe von 29.848 m<sup>2</sup>. Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist, die Umsetzung / Realisierung des Einkaufszentrums sicherzustellen.

## § 1

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten und Stellplatzanlagen gem. den sich aus den §§ 2 - 18 ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2014**.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen bis zum **31.12.2014** fertig zu stellen.
- (3) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim bzw. den Landesbetrieb Straßenbau NRW über.
- (4) Die Betriebsführung für den Bereich Wasserversorgung und leitungsgebundene Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Bornheim ist der Gasversorgung Euskirchen (GVE), Münsterstraße 9, 53871 Euskirchen, übertragen worden. Soweit dieser Vertrag Regelungen trifft hinsichtlich der Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Abwasserkanals, ist an Stelle der **Stadt** sinngemäß die GVE zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Abnahme, Gewährleistung).
- (5) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Me 15.2 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.

## § 2 Erschließung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 3 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu genehmigenden Ausführungsplanungen ergibt.
- (2) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erfolgen. Die Straßenbauarbeiten sind spätestens bis zur funktionsfähigen Herstellung der zu errichtenden Hochbauten abzuschließen.
- (3) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der **Investor** bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** aus der gemäß §9 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

### § 3 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhaben nach diesem Vertrag umfassen
  - den Bau innerhalb des Nahversorgungszentrums mit Discountmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt und eines Fachmarktzentrums mit einem Schuhfachmarkt, einem Bekleidungsfachmarkt, einem Schreibwarenschop und einem Blumenschop,
  - die Herstellung eines Kreisverkehrs im Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) zur Erschließung des Planbereiches einschließlich Verlegung des Fuß- und Radweges, die Anpassung der Straßenbeleuchtung, der Beschilderung und Markierung, der Straßenentwässerung sowie des Grünstreifens nach Maßgabe der Ausführungsplanung,
  - die Herstellung eines Parkplatzes mit Schrankenanlage und Beleuchtungsanlage,
  - den Bau mehrerer Lärmschutzwände entsprechend den schalltechnischen Aussagen des Gutachtens,
  - Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
  - Herstellung der erforderlichen Entwässerungsanlagen
  - Herstellung des Fuß- / Radweges zur Beethovenstraße.
- (2) Soweit sich die **Stadt** für die Prüfung der Erschließungsplanung eines Dritten bedient, sind die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von maximal 1.000,- € vom **Investor** zu tragen.
- (3) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (5) Der Investor verpflichtet sich, im Plangebiet keinen Vollversorger zu errichten. Dieser ist im Bereich des Bebauungsplanbereiches ausdrücklich ausgeschlossen.
- (6) Der Investor verpflichtet sich, die Kosten einer Signalsteuerung für eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt L183 / Beethovenstraße in Höhe von max. 7.000,- € zu übernehmen.

### § 4 Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der **Investor** ein mit der Stadt abgestimmtes Ingenieurbüro zu beauftragen.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der **Stadt** zu vergeben. Die Vergabebestimmungen der **Stadt** sind sinngemäß anzuwenden. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
- (3) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen.
- (4) Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Soweit die **Stadt** einen Dritten beauftragt, sind die hierfür entstehenden Kosten in Höhe von maximal 7.000,- € vom **Investor** zu tragen.

## § 5 Versorgungsanlagen

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekom-, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Anpassung der Straßenbeleuchtung hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** bei der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der **Stadt** drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der **Investor** hat im Einzelfall auf Verlangen der **Stadt** von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der **Investor** verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

## § 6 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsgebiet (Bebauungsplangebiet und L 183) die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der **Investor** haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch den Landesbetrieb Straßenbau für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der **Investor** stellt die **Stadt** insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## § 7 Gewährleistungen/Anzeigepflicht

- (1) Der **Investor** übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt - abweichend von der VOB - fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien unter § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen durch die **Stadt**.

- (3) Der **Investor** zeigt der **Stadt** die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der **Stadt** und dem **Investor** gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den **Investor** zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten des **Investor** beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000,- € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der **Investor** beim Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 8 Verwaltungsvereinbarung

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Träger der Straßenbaulast fordert im Hinblick auf die Arbeiten an der Landstraße den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen ihm und der **Stadt**. Der **Investor** verpflichtet sich zur sinngemäßen Übernahme aller Verpflichtungen und Kosten, die sich für die **Stadt** aus der Verwaltungsvereinbarung ergeben.

## § 9 Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der herzustellenden Erschließungsanlagen einschließlich Fußweg zur Beethovenstraße und der baulichen Lärmschutzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 435.000,- €.  
Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,- € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Investors** ist die **Stadt** berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den **Investor** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Nach Umsetzung der sich aus den §§ 13 und 14 dieses Vertrages ergebenden Pflanzmaßnahmen ist für die Dauer von 5 Jahren eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 9.000,- € vorzulegen.
- (5) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

## **§ 10 Übereignung von Flächen**

Der **Investor** verpflichtet sich, zu gegebener Zeit eine noch zu vermessende Teilfläche südlich der geplanten Einzelhandelseinrichtungen in einer Mindestbreite von 6,00 m zum Zwecke der Erschließung des geplanten Wohngebietes im Bebauungsplanbereich Me 15.3 zur Verfügung zu stellen. Die Fläche soll zu einem Festpreis von 80,- €/m<sup>2</sup> an die Stadt, bzw. an die Eigentümer der südlich gelegenen Wohnbauflächen übereignet werden.  
Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird zugunsten der Stadt Bornheim oder eines von ihr bestimmten Dritten eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch aufgenommen.

## **§ 11 Entwässerung**

Der **Investor** gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der Stadt und dem Abwasserwerk. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

## **§ 12 Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Me 15.2 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1 - 3);
- b) die von der **Stadt** und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu genehmigende Straßenplanung gemäß § 4 Abs. 1 incl. Kostenschätzung (Anlagen 4 und 5);
- c) die noch von der **Stadt** zu genehmigende Hochbauplanung des Ingenieurbüros (Anlagen 6 bis 8);
- d) die mit der Stadt abgestimmten Gestaltungspläne (Anlage 9a und 9b)
- e) die zwischen der **Stadt** und dem Landesbetrieb NRW abzuschließende Verwaltungsvereinbarung (Anlage 10),
- f) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlagen 11 und 12).

## **§ 13 Grün- und Freiflächen**

Der **Investor** verpflichtet sich, die entsprechend wie im Gestaltungsplan (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan) verorteten Bäume in der genannten Zahl (mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze) und am entsprechenden Standort zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung der Baumbestecke und der Pflanzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 90.000,- €.

Für den Fall einer Zuwiderhandlung ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen incl. Verwaltungskosten aus der Bürgschaftssumme zu bedienen.

## **§ 14 Eingriff und Ausgleich**

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der **Investor** verpflichtet sich daher, auf der Parzelle 98, Flur 6 in der Gemarkung Waldorf (6.960m<sup>2</sup>) den Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 27.250 Punkten durch Pflanzung einer Streuobstwiese aus einheimischen hochstämmigen Obstbäumen einschließlich einer Einsaat mit kräuterreichen Landschaftsrassenmischung aus regionalem Saatgut vorzunehmen und die Fläche dauerhaft nach ökologischen Gesichtspunkten zu pflegen.

Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten der Stadt spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode.

Die Fläche und die erforderlichen Pflegefestsetzungen sind durch Grundbucheintrag zugunsten der Stadt zu sichern. Der Text des Grundbucheintrags ist mit der Stadt entsprechend abzustimmen.

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung der Ausgleichsflächen und der Pflanzmaßnahmen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der **Stadt** genehmen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 90.000,- €.

Für den Fall einer Zuwiderhandlung ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Maßnahmen incl. Verwaltungskosten aus der Bürgschaftssumme zu bedienen.

## **§ 15 Schallschutz**

Der **Investor** verpflichtet sich die entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten erforderlichen Schallschutzwände und sonstigen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wie im Plan dargestellt auf eigene Kosten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend BauGB § 9 (2) dürfen die Stellplätze erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände lückenlos hergestellt sind.

Die Zahl der Stellplätze wird auf maximal 210 begrenzt.

## **§15a Öffnungszeiten/Lieferzeiten**

Der **Investor** verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 unter Hinweise aufgeführten Öffnungszeiten und Lieferzeiten wie folgt zu beschränken:

- Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.
- Die Anlieferung findet ausschließlich in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr statt.

## **§ 16 Fußweg zur Kreuzstraße**

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, den außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden, aber für die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums erforderlichen Fußweg aus nördlicher Richtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Me 15.1 zu erwerben, durch Grunddienstbarkeit zu sichern, in Abstimmung mit der Stadt nach deren Baustandarts anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung legt der **Investor** der **Stadt** eine Bürgschaft in Höhe von 24.000,-€ vor. Nach Umsetzung der Maßnahme wird diese Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.

## **§ 17 Gestaltung der Baukörper**

Der **Investor** verpflichtet sich, hinsichtlich der Gestaltung und Farbgebung der Fassaden sowie der Dachformen die Darstellungen in den Gestaltungsplänen der Dederichs Projektbau GmbH vom 29.06.2012 / 15.08.2012 zum Bebauungsplan Me 15.2 zugrunde zu legen. Die entsprechenden RAL-Farben sind mit der Stadt abzustimmen und in der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

## **§ 18 Werbeanlagen**

Der **Investor** verpflichtet sich, die festgesetzten Werbetafel so zu installieren, dass die Höhe von 88,00 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten wird. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 5,50 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).

Die Breite der Werbetafel darf 6,00 m nicht überschreiten.

In der Zeit zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr darf die Lichtwerbungen nicht leuchten.

## **§ 19 Rechtswirksamkeit**

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten, wenn die Stadt bzw. der Landesbetrieb Straßen NRW vorher Eigentümer der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen geworden sind. Mit der Wirksamkeit des Vertrages und der Vorlage der Bürgschaft gemäß § 9 gilt die Erschließung als gesichert.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die **Stadt** und der **Investor** erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt geschlossen. Entschädigungs-/Schadensersatzleistungen sind auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Rat dem Vertragsabschluss nicht zustimmt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen nicht wirksam wird.

**§ 20**  
**Rechtsnachfolge**

Der **Investor** kann sämtliche Verpflichtung aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der **Stadt** an seinen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen. Der **Investor** wird von diesen Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat.

**Für die Stadt Bornheim**

**Für den Investor**

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....  
Bürgermeister

.....  
Elmar Schmitz-Hübsch

.....  
Erster Beigeordneter

Deutsche Post



EINSCHREIBEN  
EINWURF

EINSCHREIBEN  
(Recommandé)

EIGENHÄNDIG  
(A ténho em  
meu poder)

INT. NACHNAHME  
(Remboursement)

RÜCKSCHEIN  
(Avis de réception)

912-671-000

122  
R

RG 82 519 553 4DE



Bornheim, 27.6.2012

Stadt Bornheim  
Frau Manheller, Stadtplanungsamt  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

Stadt Bornheim

02. JULI 2012

Rhein-Sieg-Kreis

Anmerkungen zu „Merten - Bebauungsplan Me 15.2 im Stadtteil Merten“,  
aktuelle Offenlegung

Sehr geehrte Frau Manheller, sehr geehrter Herr Erll,

hiermit möchte ich meine Eingaben zum in der Offenlage befindlichen Bebauungsplan  
Me 15.2 im Stadtteil Merten machen.

Ich kann die Meinung der Verwaltung zu meinen folgenden Anmerkungen aus der  
vorherigen Offenlage nicht teilen. Aus diesem Grund wiederhole ich diese nochmals:

#### Festsetzungen

- (Festsetzungen 1.1 bis 1.1.4.4) Gebietsbezogene, maximale VK-Fläche unzulässig (s.o);
- (Festsetzungen 1.1 bis 1.1.4.4) Was sind „Randsortimente“, „zentrenrelevante Sortimente“ und „Kernsortimente“? Keine sprachlich-logische Verknüpfung der Begriffe,

#### Lärm

- Nicht abschließend gelöst, Verweis auf Baugenehmigungsebene erscheint mir unzulässig, Gutachten weist nach, dass Verträglichkeit nur unter Voraussetzungen gegeben ist, die bauplanungsrechtlich nicht gesichert werden können; unter diesen Umständen hätten höhere Abstände oder andere Maßnahmen gewählt werden müssen

Außerdem mache ich noch folgende Anmerkungen:

- (Festsetzung 2.1) die Grundflächenzahl darf bis zum Faktor 0,88 überschritten werden, womit ist dies gerechtfertigt?

In Ihrer Begründung hierfür verweisen Sie darauf, dass die Überschreitung aufgrund des höheren Platzbedarfs zur Errichtung breiterer Stellplätze als üblich notwendig ist.

109/253

Warum müssen diese denn breiter sein? Soll hier mit Unterstützung des Rates durch Rechtsdehnung ein Wettbewerbsvorteil genehmigt werden? Wenn dies denn so sein soll oder muss, warum kann man die hier notwendige Fläche nicht an der restlichen Bebauung wieder einsparen, sodass man wieder die eigentlich erlaubte Grundflächenzahl von 0,80 erreicht?

Es gibt viele private Bauobjekte, bei denen die Stadt eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht erlaubt hat. Hier empfinde ich es als Bürger nicht in Ordnung, wenn man für einen Investor eine Ausnahme zulässt, dies bei Privatbürgern aber nach meinem Kenntnisstand nicht macht. Es sei denn, die Stadt möchte hier bewusst einen Präzedenzfall schaffen, auf den sich alle Bürger zukünftig berufen können.

- Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg für den Zuweg Beethovenstr. ist nun aus meiner Sicht korrekt.

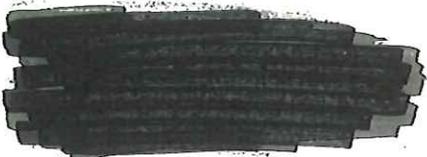
Die Festsetzung wird damit begründet, dass die Fußweganbindung von der Beethovenstraße eine wichtige Forderung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war.

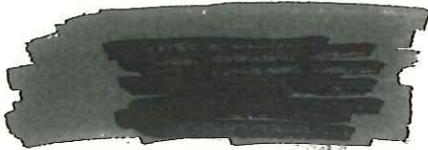
Eine Anbindung wird durch die Festsetzung aber keinesfalls erreicht. Der Fußweg endet, bei korrekter Umsetzung des Bebauungsplanes (wovon ich ja mal ausgehen darf), vor einer 3m hohen Lärmschutzwand. Damit wird das Planziel einer Anbindung klar verfehlt. Vielmehr ist ein Fußweg ohne Anbindung nicht erforderlich und stellt somit eine unzulässige Planung und eine unzulässige Versiegelung dar, die dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit dem Boden widerspricht.

Diese Planung muss aus meiner Sicht dringend geändert werden, um den Forderungen an den Bebauungsplan gerecht zu werden.

Ich möchte Sie bitten, meine Anmerkungen vertraulich zu behandeln, da ich Anwohner in Merten bin.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction covering the signature of the sender.



05. Juli 2012

Eing. S.F.  
Man

Stadt Bornheim  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim

Stadt Bornheim  
04. JULI 2012  
Rhein-Sieg-Kreis

(2)

**Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten / erneute öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den geänderten und ergänzten Teilen nachfolgende Stellungnahme/Anregung:

a) freistehende Werbeanlagen

Nach meiner Ansicht sollte die freistehende Werbeanlage an der L 183 auf eine max. Höhe von 5,50 m (Edeka/Walberberg) begrenzt werden. Die in der VPLA-Sitzung vom 23.05.2012 geforderte Höhe von 7,00 m bis zu 11,50 m (REWE/Waldorf) paßt überhaupt nicht ins Ortsbild bzw. zu den angrenzenden Obstanlagen.

Eine Lösung könnte hier eine einfache Verbreiterung der Werbeanlage sein, damit auch zukünftige Firmen ausreichend Werbefläche zur Verfügung haben.

b) Öffnungs-/Anlieferungszeiten

Wegen unterschiedlicher Aussagen über eine eventuelle Ausweitung der Öffnungszeiten/Anlieferzeiten doch bis 22.00 Uhr bitte ich, nach Rücksprache mit Ihrer Rechtsabteilung, eine gerichtsfeste Formulierung der Öffnungs-/Anlieferzeiten bis 20.00 Uhr in den städtebaulichen Vertrag ausdrücklich mit aufzunehmen. Damit würde auch ein Signal an eventuell angedachte Verlängerungen der Öffnungszeiten in anderen Märkten (z.B. in Walberberg oder Bornheim) gesendet.

111/253

Schreiben vom 03.07.2012

- 2 -

c) Knotenpunkt Bonn-Brühler-Str.(L 183)/Beethovenstraße/Lortzingstraße

Da, wie auch im Verkehrsgutachten ausgeführt, der Knotenpunkt L 183/Beethovenstraße/Lortzingstraße schon heute seine Leistungsfähigkeit erreicht hat, ist die Installation einer Ampelanlage dringend erforderlich. Dies auch im Hinblick auf eine Inbetriebnahme des EKZ, da spätestens dann der Knotenpunkt sowie die umliegenden Straßen Ihre Leistungsfähigkeit überschreiten.

Die positiven Auswirkungen eine Ampelanlage kann man schon heute im weiteren Verlauf der L 183 z.B. an der Kreuzung Bannweg in Dersdorf sehen.

Aus gegebenem Anlaß bitte ich nach Eingang dieses Schreibens meinen Namen/Adresse für die weitere Bearbeitung unkenntlich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

A large, dark, irregularly shaped redacted area covering the signature and possibly the name of the sender.

112/253

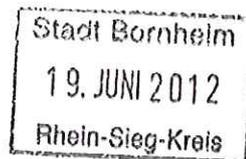


# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Bornheim  
Stadtentwicklung  
Postfach 1140  
53308 Bornheim



b.z.  
Cvz/16

## Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax:  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(221/12)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 15.06.12

### Bebauungsplan Me 15.2 der Stadt Bornheim in der Ortschaft Merten; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

hier: Ihr Schreiben vom 11.06.2012; Az: 61 26 01/Me 15.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Bebauungsplanteil ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur L 183 der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen (§ 25 StrWG i. V. m § 28 StrWG NRW). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung (z. B. Pylone, Fahnenmasten, Fassadenwerbung u. ä.) dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn – hier künftiger Kreisverkehrsplatz - 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 oder anderweitig abgelenkt werden.

Die Anbindung des Plangebietes ist frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße

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  
IBAN: BIC:  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

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

113/253

- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25

Für die Anbindung des Plangebietes an die L 183 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel in Euskirchen, erforderlich. **Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.**

Die Verlegung von Versorgungsleitung und Entwässerungsanlagen längs oder quer zur L 183 ist gesondert mit dem Landesbetrieb Straßenbau zu beantragen

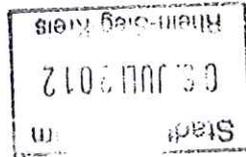
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Marlis Hess

114/253

An die  
Stadt Bornheim  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



Frank Bonn  
Projektmanagement Netz  
Telefon: (02251) 708-169  
E-Mail: bonn@regionalgas.de  
Zeichen: T-P Bo  
Datum: 4. Juli 2012

2

Eing. J.F.  
Man

**Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten**  
Bezug: **Ihr Schreiben vom 11.06.2012 612601/Me 15.2**

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:

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

Seitens der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortslage Merten, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet ist. Im Zuge der Erschließung kann das Erdgasversorgungsnetz - den Bedürfnissen entsprechend - erweitert werden. Hierzu ist eine Trassierung über die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*, die zwischen Beethovenstraße und Erschließungsgebiet verläuft, zu realisieren. Etwaige Leitungsrechte sind beim weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Um spätere Aufbrüche in Fahrbahnen zu vermeiden wird empfohlen, die Versorgungsträger gebündelt in den Nebenanlagen (Gehwege, Parkstreifen o.ä.) unter zu bringen. Die Breiten dieser Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die geforderten Sicherheitsabstände der Versorgungsleitungen untereinander eingehalten werden können. Als Richtmaß sollte hier eine Mindestbreite von 1,50 m für Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen gelten.

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.

Gerne prüfen wir auch bei Interesse den Einsatz von erneuerbaren Energien.

### Wasserwerk Bornheim:

Seitens des Wasserwerkes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortslage Merten, solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist. Im Zuge der Erschließung kann das Trinkwasserversorgungsnetz - den Bedürfnissen entsprechend - erweitert werden. Hierzu ist eine Trassierung über die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*, die zwischen Beethovenstraße und Erschließungsgebiet verläuft, zu realisieren. Etwaige Leitungsrechte sind beim weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs werden, nach den Festsetzungen des B-Planes und nach DVGW-Arbeitsblatt W405, 96 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt.

Um spätere Aufbrüche in Fahrbahnen zu vermeiden wird empfohlen, die Versorgungsträger gebündelt in den Nebenanlagen (Gehwege, Parkstreifen o.ä.) unter zu bringen. Die Breiten dieser Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die geforderten Sicherheitsabstände der Versorgungsleitungen untereinander eingehalten werden können. Als Richtmaß sollte hier eine Mindestbreite von 1,50 m für Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen gelten.

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.

### Abwasserwerk Bornheim:

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

Das Bebauungsplangebiet Me 15.2 ist in der aktuellen Entwässerungsplanung berücksichtigt.

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

Lt. Generalentwässerungsplanung soll die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers über die vorhandenen Kanalanlagen in der Bonn-Brühler-Straße erfolgen. Das ist in den vorgelegten Unterlagen entsprechend berücksichtigt.

#### 3. **Entwässerung „gewerbliches Abwasser“**

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an.

#### 4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW)

a. Zentrale öffentliche Versickerung

Eine zentrale öffentliche Versickerung ist nicht vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer / Grundwasser (Trennsystem)

Gemäß Punkt 10.1 Ver- und Entsorgung zur Begründung des Bebauungsplans Me 15.2 ist für das (unbelastete) Niederschlagswasser der Dachflächen sowie für das (leicht verschmutzte) Niederschlagswasser der (privaten) Stellplatzanlage (entspricht sämtlichen Parkflächen für den Einzelhandel) ein **privates Regenrückhaltebecken (RRB) mit anschließender großflächiger Versickerung über die belebten Bodenschichten** vorgesehen. Da diese Anlagen zur NW-Beseitigung außerhalb des Bebauungsplangebietes auf privaten Flächen des Grundstückseigentümers errichtet werden sollen, bestehen gegen dieses Vorhaben, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde, grundsätzlich keine Bedenken. In diesem Zusammenhang ist auch Pkt. 6 dieser Stellungnahme zu beachten.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser der (privaten) Stellplatzanlage soll vor Einleitung in das RRB in einer **privaten Regenwasserbehandlungsanlage (RKB)** behandelt werden. Zum Standort des privaten RKB enthalten die Unterlagen keine Angaben. Der Standort und die Funktionsweise des privaten RKB (mit oder ohne Dauerstau) sind im weiteren Verfahren mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abzustimmen.

Eine Aussage zur Beseitigung des klärpflichtigen Niederschlagswassers aus der privaten Regenwasserbehandlung fehlt. Durch die Ableitung des klärpflichtigen Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation entsteht die Pflicht zur Zahlung von Kanalbenutzungsgebühren.

Grundsätzlich gilt, dass zusätzlich zur Herstellung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch der Betrieb und die Unterhaltung der Anlagen dauerhaft vom Privateigentümer zu gewährleisten ist (siehe auch Pkt. 6 dieser Stellungnahme).

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen ist über einen neuen Mischwasserkanal zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße abzuleiten.

c. Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes

Eine dezentrale öffentliche Versickerung ist nicht vorgesehen.

- d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist  
 Nach der aktuellen Generalentwässerungsplanung ist die Niederschlagswasserbeseitigung über das bestehende Mischsystem in der Bonn-Brühler-Straße vorgesehen. Der Anteil der bebauten und befestigten Flächen, von denen Niederschlagswasser gesammelt wird und abläuft, ist nach der aktuellen Generalentwässerungsplanung auf max. 50 % beschränkt.

## 5. Überflutungsbetrachtung

Der Entwässerungskomfort des Baugrundstückes hängt insbesondere, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab. Es ist auf ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Bei Überstau aus der öffentlichen Kanalisation sind besonders Kellerschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauenebene) liegen.

## 6. Wasserrechtliche Problematik bei Veränderung der Eigentumsverhältnisse

Nach derzeitigem Stand wird die Niederschlagswasserbeseitigung für das Bauungsplangebiet Me 15.2 und dessen Verkaufsobjekte für einen Grundstückseigentümer geplant. Dieser Grundstückseigentümer ist allein verantwortlich für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der privaten Regenwasserableitung, -behandlung und -rückhaltung.

Bei einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse auf mehr als 2 Grundstückseigentümer, könnte die Aufsichtsbehörde den Widerruf der Abwasserüberlassungspflicht für das Niederschlagswasser, d.h. NW-Beseitigung durch die abwasserbeseitigungspflichtige Kommune fordern. In diesem Fall könnte auch die Übernahme der privaten Anlage zur NW-Beseitigung durch das Abwasserwerk in Betracht kommen – sofern diese den Regeln der Technik entspricht. Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse sollte daher nur mit Zustimmung des Abwasserwerkes möglich sein.

## 7. Verwendung Niederschlagswasser als Brauchwasser

Gegen die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur u. a. Frostberegnung der Obstplantagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Auf die Verwendung des vorbehandelten Niederschlagswassers von der Stellplatzanlage sollte hierbei abgesehen werden.

**Allgemeines zu Me 15.1, 15.2 und Me 15.3:**

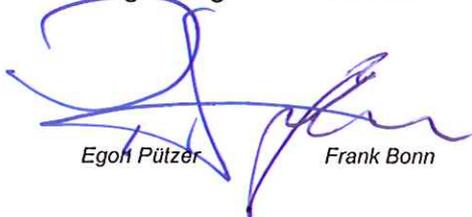
Die Bebauungspläne Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3 in der Ortschaft Merten waren ursprünglich zu dem Bebauungsplangebiet Me 15 zusammengefasst, welches mit einer Entwässerungskonzeption für alle 3 Teilgebiete entwickelt werden sollte.

Aktuell wird jedoch nur das Teilgebiet Me 15.2 realisiert, da eine zeitnahe Realisierung der Gebiete Me 15.1 und Me 15.3 nicht in Aussicht steht. Falls diese Gebiete erschlossen werden sollen, so sind diese gemäß aktueller Generalentwässerungsplanung mit einem Befestigungsgrad von derzeit 50 % im Mischwassersystem zur Bonn-Brühler-Straße zu entwässern. Eine Ableitung über die Kanalisation in der Kreuzstraße bzw. über die Beethovenstraße ist gemäß aktuellem GEP nicht möglich und auch nicht vorgesehen. **Der Hinweis in Pkt. 7.4 Ver- und Entsorgung zur Begründung des Bebauungsplan Me 15.2 zu Befestigungsgraden innerhalb der Bebauungsplangebiete Me 15.1 und Me 15.3 ist an dieser Stelle entbehrlich.**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bonn.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen



Egon Pützer      Frank Bonn

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 305/2012-7 |
| Stand       | 06.09.2012 |

**Betreff Bebauungsplan Wd 53 in der Ortschaft Waldorf; Beschluss, das Verfahren ruhen zu lassen**

**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, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wd 53 in der Ortschaft Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Schmiedegasse, Büttgasse und Sandstraße ruhen zu lassen.

**Sachverhalt**

Mit Beschluss vom 31.10.2001 wurde das Bebauungsplanverfahren für den Wd 53 eingeleitet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wd 53 umfasst den inneren Bereich zwischen Blumenstraße (L 183), Schmiedegasse, Büttgasse, Hostertstraße und Sandstraße in der Ortschaft Waldorf.

Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 30.05. – 27.06.2006 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen. Eine Einwohnerversammlung fand am 6. Juni 2006 statt. Die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 22.11.2007 bis 21.12.2007 einschließlich. Aufgrund umfangreicher Änderungen der Planinhalte wurde vom 26.05.2010 bis 25.06.2010 eine erneute Offenlage durchgeführt.

In Vorbereitung der Umsetzung der Planung sowie der zuvor erforderlichen Umlegung für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Kostenschätzung der Erschließungskosten durchgeführt. Als Ergebnis musste festgestellt werden, dass diese Kosten im Vergleich zu anderen Baugebieten sehr hoch liegen. Grund dafür sind neben zwei notwendigen Lärmschutzwänden und hohen Kompensationsgeldern vor allem die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden. Da das Fassungsvermögen des vorhandenen Kanalnetzes (Vorfluter) in den Ortschaften Waldorf/ Dersdorf und Kardorf so ausgelastet ist, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet eine Überflutungsgefahr nicht ausgeschlossen werden kann, muss im Baugebiet eine Regenrückhaltung für das Niederschlagswasser hergestellt werden.

Auf Grundlage der Kostenschätzung wurde durch ein in Umlegungsverfahren erfahrenes Vermessungsbüro verschiedene Varianten zum voraussichtlichen Umlegungsvorteil ermittelt. Je nach Variante ergab sich entweder ein ausgeglichenes Ergebnis oder ein leichtes Plus für die Stadt Bornheim.

Die unerwartet hohen Kosten für die Regenrückhaltung sind jedoch nur teilweise umlagefähig. Dies führt zu ungedeckten Investitionskosten im Plangebiet, welche von der Stadt Born-

heim oder alternativ durch die Allgemeinheit durch generelle Gebührenerhöhung des Abwasserwerkes ausfinanziert werden müssten. Auch mit einer Verrechnung der Einnahmen aus der Umlegung würde sich im Endergebnis eine negative Bilanz für die Stadt Bornheim ergeben.

Als Folge ist eine normale amtliche Umlegung für die Stadt Bornheim nicht mehr möglich. Lediglich eine sog. freiwillige Umlegung, bei der die Eigentümer nach einem freiwilligen Maßstab die Kosten der Erschließung und Umlegung finanzieren würden, wäre für die Stadt kostenneutral und risikofrei.

Am 11.10.2011 wurde den Eigentümern in einer Eigentümerversammlung der Sachstand zum Planverfahren sowie die Grundsätze einer Umlegung erläutert. Weiterhin wurde dargelegt, dass die Kostenverteilung in einem normalen Umlegungsverfahren für die Stadt Bornheim derzeit nicht finanzierbar ist und dass eine Umlegung nur auf freiwilliger Basis aller Eigentümer nach einem freiwilligen Maßstab durchgeführt werden kann.

Mit Schreiben vom 15.12.2011 wurde eine schriftliche Abfrage an die Eigentümer verschickt, um zu klären, inwieweit überhaupt die Bereitschaft besteht an einem freiwilligen Umlegungsverfahren teilzunehmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Von insgesamt 19 Eigentümern sind bis Februar 2012 nur zwei positive Rückmeldungen eingegangen. Sieben Eigentümer erklärten sich ausdrücklich nicht einverstanden, an einem freiwilligen Umlegungsverfahren teilzunehmen. Von den übrigen Eigentümern kam keine Rückmeldung.

Die Voraussetzungen für die Durchführung einer freiwilligen Umlegung sind demnach nicht gegeben. Es wird daher empfohlen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wd 53 ruhen zu lassen.

Die Regionalgas Euskirchen hat in ihrer Funktion als Abwasserwerk der Stadt Bornheim im Oktober 2011 zu der Problematik des überlasteten Kanalnetzes in Waldorf/ Dersdorf und Kardorf eine Studie zur Sanierung der Vorflut Bornheimer Bach in Auftrag gegeben. Ziel dieser Studie ist die Erarbeitung eines Konzeptes mit Lösungsmöglichkeiten für die Sanierung des Kanalnetzes.

Im Rahmen einer Messkampagne wird hierfür zunächst die Abfluss- bzw. Durchflussmenge in die Vorflutkanäle gemessen, um die reale Belastungssituation zu erfassen. Der Untersuchungszeitraum dieser Messung beträgt mind. ein halbes Jahr und musste zwingend über die Sommermonate erfolgen, da es in dieser Zeit zu den größten Starkregenereignissen kommt. Die Montage der Messeinrichtung ist Ende Februar 2012 erfolgt; die Messung wird demzufolge etwa im September abgeschlossen sein. Die Daten der Messung werden nach Abschluss von dem beauftragten Ingenieurbüro ausgewertet. Parallel ist eine Kanal-TV-Untersuchung in verschiedenen Abschnitten des Vorflutkanals durchgeführt worden.

Mit einer Auswertung und Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten kann lt. Aussage der Regionalgas Euskirchen bis etwa zweites Quartal 2013 gerechnet werden. Erst nach Vorliegen der Studie kann mit Aussagen gerechnet werden, ob und in welchem Zeitraum eine Sanierung des Kanalnetzes erfolgen kann. Im Anschluss an eine Sanierung des Kanalnetzes könnte dann eine Überprüfung der Planung für den Bebauungsplan Wd 53 erfolgen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

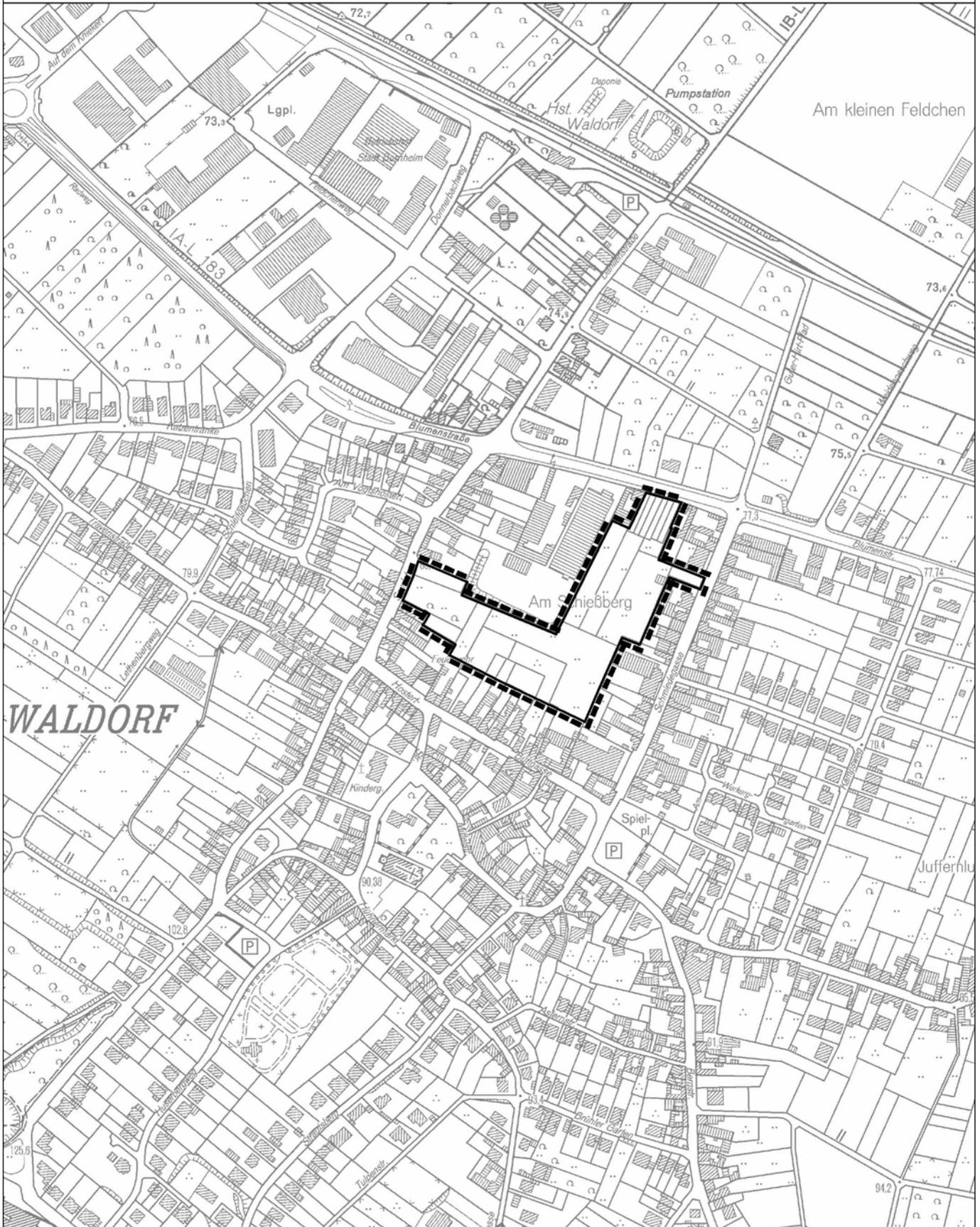
Übersichtskarte

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan Wd 53

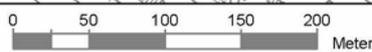
in der Ortschaft Waldorf



Stand: März 2010



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



Grenze des Geltungsbereiches

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 455/2012-7 |
| Stand       | 29.08.2012 |

**Betreff 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf****Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

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

siehe Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat

1. beschließt, das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße.
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

**Sachverhalt**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Planbereich ist derzeit ein Verbrauchermarkt mit zugehörigem Getränkemarkt angesiedelt. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, das Gebäude des Verbrauchermarktes abzureißen und durch ein größeres Gebäude an den vorhandenen Getränkemarkt anzugliedern.

Da es durch dieses Vorhaben zu einer Überschreitung der für Mischgebiete zulässigen Verkaufsflächengröße kommen würde, beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung der Versorgungssituation in Waldorf und Kardorf und wird daher seitens des Bürgermeisters ausdrücklich befürwortet.

Parallel wird in einem gesonderten Verfahren der zugehörige Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf aufgestellt.

**Finanzielle Auswirkungen**

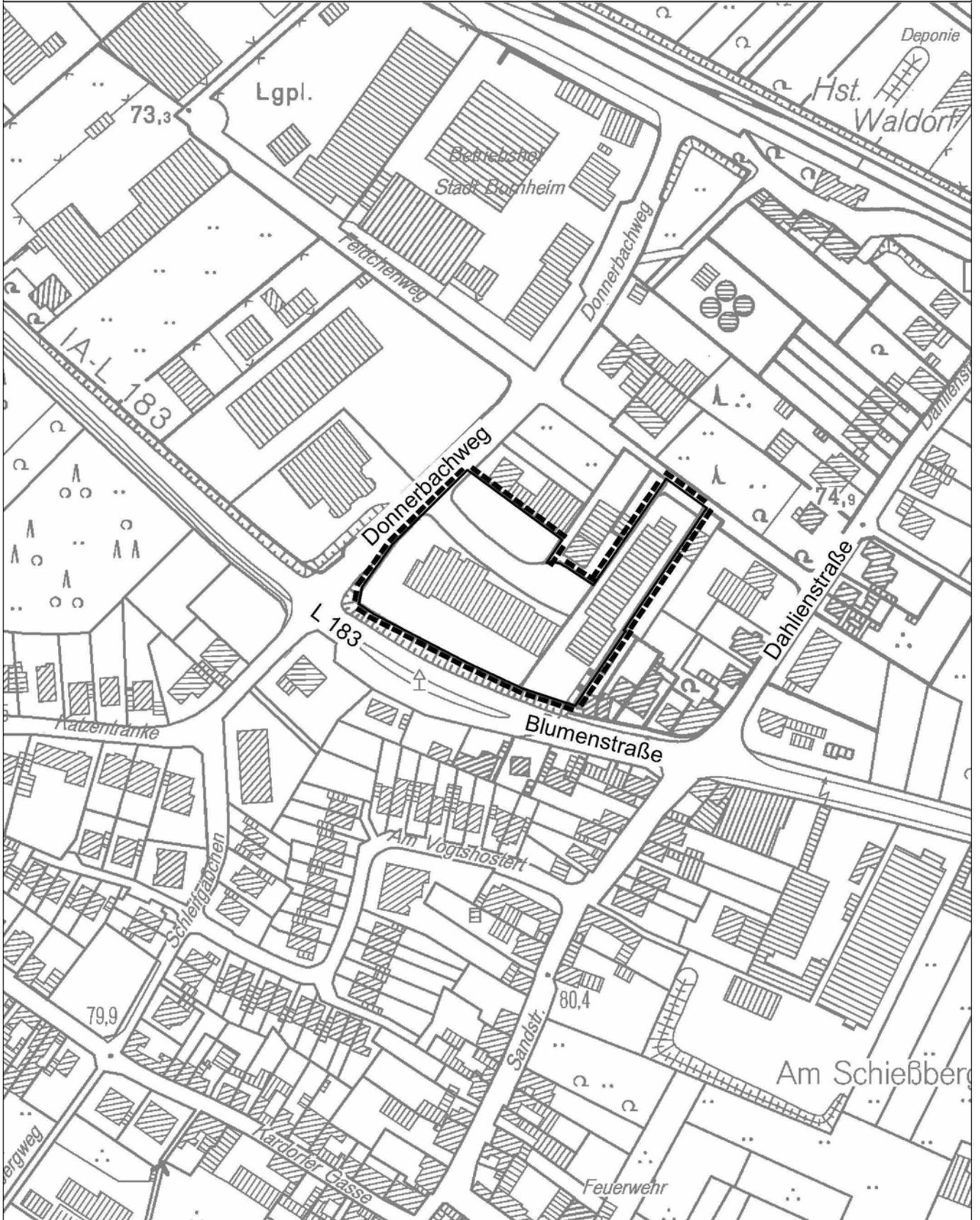
500,- € zur Vorbereitung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Anlagen zum Sachverhalt**

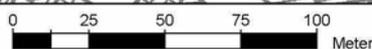
Übersichtsplan

# Übersichtskarte zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Ortschaft Waldorf



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Geltungsbereich der Änderung

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 456/2012-7 |
| Stand       | 29.08.2012 |

**Betreff Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Einleitungsbeschluss**

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

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

siehe Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat

1. beschließt, gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf einzuleiten. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße.
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

**Sachverhalt**

Das Plangebiet der Bebauungsplanes Wd 54 befindet sich im Ortsteil Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Planbereich ist derzeit ein Verbrauchermarkt mit zugehörigem Getränkemarkt angesiedelt. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, das Gebäude des Verbrauchermarktes abzureißen und durch ein größeres Gebäude an den vorhandenen Getränkemarkt anzugliedern.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung der Versorgungssituation in Waldorf und Kardorf und wird daher seitens des Bürgermeisters ausdrücklich befürwortet.

Da es durch dieses Vorhaben zu einer Überschreitung der für Mischgebiete zulässigen Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> kommen würde, beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

Parallel soll dieser Bereich des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren geändert werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

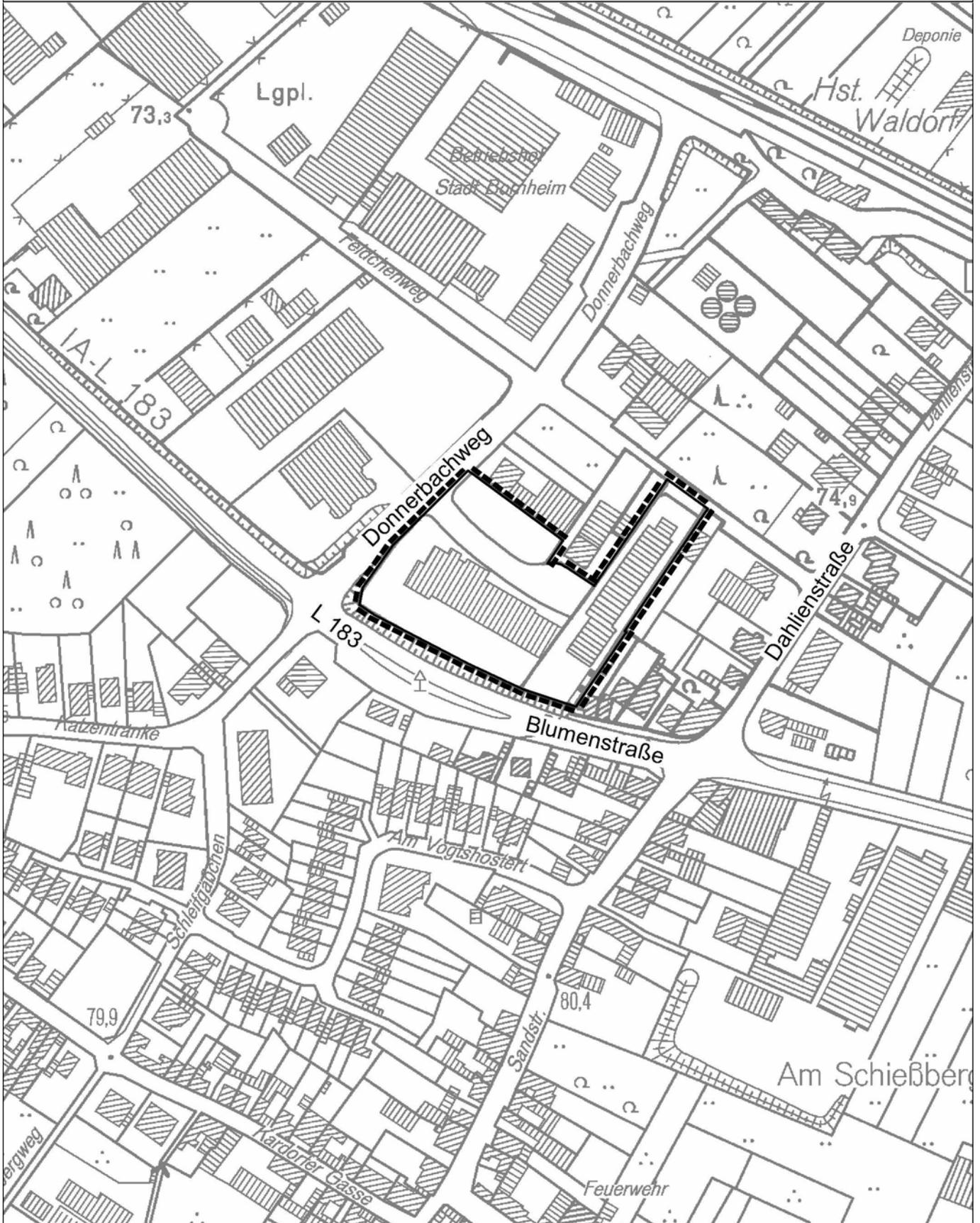
ca. 500,- € zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

**Anlagen zum Sachverhalt**

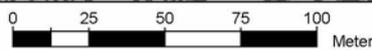
- 1 Übersichtsplan
- 2 Lageplan mit Grundriss

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan Wd 54

in der Ortschaft Waldorf

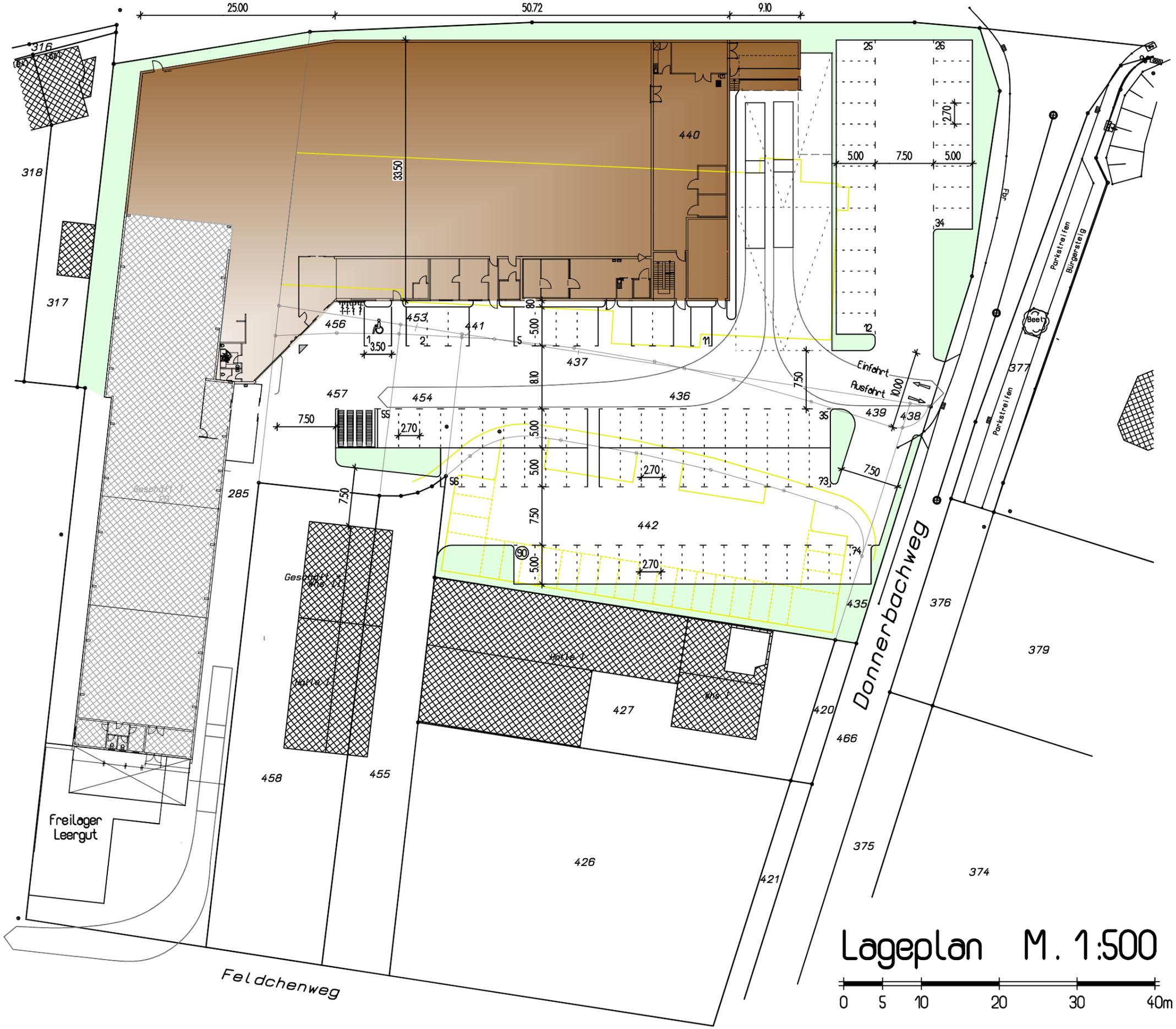


Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Grenze des Geltungsbereiches

# Blumenstraße L 183



127/253

Neubau eines  
Nahversorgungsfachmarktes  
in Bornheim-Waldorf,  
Donnerbachweg

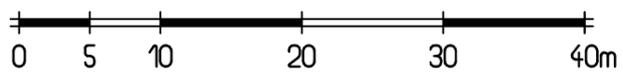
90 Stellplätze

Projekt : 1161 V2 (EY) 21. Dezember 2011

**Rudi Nettekoven**  
Secundastraße 25 - 53332 Bornheim

Architekt Dipl.-Ing. (FH)   
**Velde**  
Postfach 120 107, 53874 Euskirchen  
Tel.: 02251-10660, Fax: 02251-4308, eMail: info@velde.de

Lageplan M. 1:500



|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 473/2012-7 |
| Stand       | 19.09.2012 |

**Betreff 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel;  
Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss**

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

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

siehe Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 09.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel gemäß § 13a BauGB gefasst.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd und grenzt an die Carl-Benz-Straße an. Die Abgrenzung des Plangebietes wird durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 134, Nr. 142, Nr. 306, Nr. 307 und Nr. 309 in der Gemarkung Hersel, Flur 18, gebildet. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an eine öffentliche Grünfläche an, die den Gewerbepark zum Außenbereich hin gliedert. Im Südosten wird das Plangebiet von weiteren bisher unbebauten gewerblichen Bauflächen begrenzt. Im Nordwesten grenzen ebenfalls bisher weitgehend unbebaute gewerbliche Bauflächen sowie die Carl-Benz-Straße an. Die südwestliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße sowie durch angrenzende größtenteils bebaute gewerbliche Bauflächen.

In gleicher Sitzung zum Aufstellungsbeschluss am 09.02.2012 erfolgte der Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB innerhalb einer Frist von vier Wochen. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 08.03.2012 bis 04.04.2012 einschließlich im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Der Beschluss zur Offenlage sowie zu den während der Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 24.05.2012. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 28.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012 statt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt fünf Stellungnahmen eingegangen; von der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim erarbeitet.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage führten nicht zu einer Änderung der Planung. In der Begründung wurden lediglich erläuternde Ergänzungen zum Anlass und Ziel der Planung, zur rechtlichen Voraussetzung der Ansiedlung sowie zum Regionalplan vorgenommen. Die Ergänzungen sind ausschließlich redaktionell bedingt.

Es wird empfohlen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

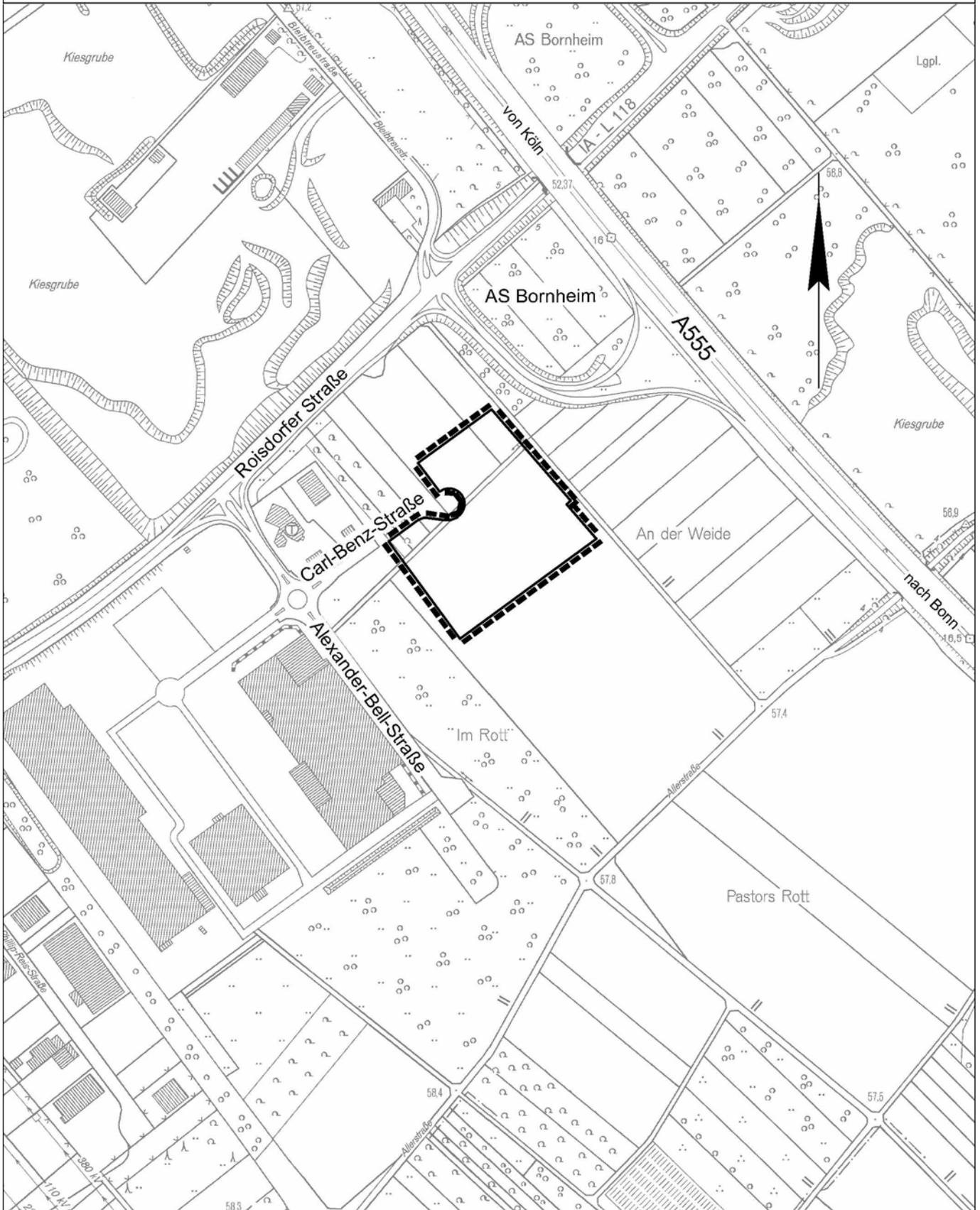
- 1 Übersichtskarte
- 2 Abwägung der Stadt Bornheim
- 3 Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Stellungnahmen Bürger
- 7 Stellungnahmen TÖB

# Übersichtskarte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1

in der Ortschaft Hersel



Stand: 22.12.2011



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Abgrenzung des Geltungsbereiches

# **Bebauungsplan Ro 18.1**

## **1. Änderung**

### **in der Ortschaft Hersel**

#### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m § 13a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m § 13a (3) BauGB**

---

Von Seiten der Öffentlichkeit ging während der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan eine Stellungnahme ein. Die Stellungnahme und der Beschlussvorschlag der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

Innerhalb der Frist zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gingen insgesamt fünf Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

#### **Stellungnahme der Öffentlichkeit**

- 1. Bürger 1; vertreten durch HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte, Piusallee 20-22, 48147 Münster  
Schreiben vom 25.07.2012**

#### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

##### **2.1 Verfahrensrechtliche Anmerkungen**

###### **2.1.1 (Un-)zulässige Wahl eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB:**

Gerügt wird, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hätte geplant werden dürfen. Es handele sich bereits nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Ursprungsbebauungsplan Ro 18.1 die Entwicklung von Außenbereichsflächen betraf und daher nicht im Verfahren für die Innenentwicklung geändert werden durfte. Außerdem würden die Schwellenwerte des § 13a BauGB überschritten, da Flächen der unverändert bleibenden Pläne in der näheren Umgebung mit einzubeziehen seien.

Der Anmerkung ist nicht zu folgen. Die Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 kann zulässigerweise im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dies wird wie folgt begründet:

Der § 13a Abs. 4 BauGB ordnet die Anwendung des § 13a mit seinen Absätzen 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung bzw. Ergänzung eines Bebauungsplans an. Die gesetzgeberische Wertung ist daher eindeutig. Nach § 30 BauGB zu beurteilende Bereiche können regelmäßig Gegenstand einer Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sein.

Eine andere Beurteilung käme nur in Betracht, wenn die im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans belegenen Flächen nicht besiedelt sind und über einen längeren

Zeitraum auch im Wesentlichen nicht vom Baugeschehen erfasst werden, wenn sich also die Planungsvorstellungen der Gemeinde im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans auf absehbare Zeit nicht tatsächlich oder wirtschaftlich realisieren lassen, etwa weil kein Investor für die Planvorhaben in Aussicht steht. Eine derartige Bewertung kommt insbesondere dann nicht mehr in Betracht, wenn das Plangebiet bereits erschlossen ist oder Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, weil dann auch bereits frühere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen worden sind.

*vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Rn. 35 zu § 13a BauGB; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 145*

Im vorliegenden Fall gibt es rege Vermarktungsaktivitäten im Plangebiet. Die geringfügige Planänderung dient der Förderung der Umsetzung des Baurechts. Im Übrigen sind die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt bzw. werden derzeit umgesetzt. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist daher auch für die hier zu beurteilende 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 eröffnet.

Auch der in § 13a Abs. 1, Satz 2, Ziff. 1. BauGB genannte Schwellenwert von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht überschritten. Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten Grundfläche im jeweiligen Änderungsbebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden Bebauungsplan, der gegebenenfalls eine größere Gesamt-Grundfläche festgesetzt hat, die aber nicht verändert wird. Bei einem Änderungsbebauungsplan ist also ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen.

*vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Rn. 20, 41 zu § 13a BauGB*

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 bezieht sich lediglich auf einen kleinen Teilbereich des zu ändernden Bebauungsplans. Die Summe der im Änderungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Grundflächen überschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht. Im Übrigen spielt der Schwellenwert bei der hier zu beurteilenden Planung alleine deshalb keine Rolle, weil die zulässigen Grundflächen im Bebauungsplan nicht verändert werden. Sie bleiben durchweg bei dem Faktor 0,8. Auch in umliegenden Bereichen werden zulässige Grundflächen nicht verändert.

Aus den Erläuterungen unter Nr. 9 der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass mit dem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 auch keine weiteren zusätzlichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter hervorgerufen werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist demnach auch in Hinblick auf den Ausschluss von Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zulässig.

#### 2.1.2 Verfahrensfehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Offenlage des Bebauungsplans Ro 18.1, 1. Änderung erfolgte im Zeitraum von 28.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012 für die Dauer eines Monats. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte dazu 20.06.2012. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Benachrichtigung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Während dieser Frist wurden alle das derzeitige Bebauungsplanverfahren betreffenden Unterlagen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereit gehalten. Zudem bestand für die Öffentlichkeit während dieser Frist auch die Möglichkeit der Einsichtnahme zu vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungsplänen mit deren Bestandteilen im zuständigen

Fachbereich Stadtplanung. Ein Verstoß gegen die ordnungsgemäße Durchführung der Offenlage und umfassende Bereitstellung von bebauungsplanrelevanten Unterlagen ist daher nicht erkennbar. Im Vorfeld erfolgte bereits in der Zeit vom 08.03.2012 bis einschließlich 04.04.2012 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung erfolgte am 29.02.2012. Während diesem Zeitraum bestand bereits im Vorfeld der Offenlage für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich bei dem zuständigen Fachbereich Stadtplanung über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

## **2.2 Materiell-rechtliche Bedenken**

### 2.2.1 Allgemeine Vorbemerkungen:

Um die Planungsabsichten weiter zu verdeutlichen und damit möglichen Missverständnissen entgegenzuwirken, werden die Ausführungen zum Anlass und Ziel der Planung sowie zu den rechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung deutlicher herausgestellt.

### 2.2.2 Fehlende Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

In der Stellungnahme wird gerügt, der Planung mangle es an der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, weil alleine den Nutzungs- und Ansiedlungsinteressen eines privaten Investors Rechnung getragen werde. Außerdem lasse sich das mit der Planung vorgestellte „Investorenkonzept“ nicht realisieren. Schließlich führe die Planung dazu, dass auf diversen Grundstücken uneinheitliche Festsetzungen unbeachtlich der „willkürlich bestehenden Grundstücksgrenzen“ getroffen würden.

Städtebaulich nicht erforderlich sind in aller Regel nur solche Bebauungspläne, die einer positiven, städtebaulich ausgerichteten Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind.

*vgl. BVerwG, Beschluss v. 11. 05.1999 - 4 BN 15.99 - , BRS 62 Nr. 16; OVG Münster, Beschluss r. 28.11.2011 - 2 B 1049/11 -*

Dies trifft auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht zu. Sie basiert auf einer positiven Planungskonzeption. Ein (allgemeines) Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes, der für die Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes eine bedeutende Funktion hat und somit von gesamtstädtischem Interesse für die Entwicklung des Gebiets ist. So besteht die wesentliche Änderung des Bebauungsplans auch in einer Veränderung der maximalen Gebäudehöhen, in einer veränderten Gliederung der Gewerbegebiete und in einer geringfügigen Anpassung der Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Planänderungsbereich. Bei den in der Planung zum Ausdruck kommenden Planungszielen handelt es sich um die Verfolgung einer legitimen positiven, städtebaulich ausgerichteten Planungskonzeption, die geeignet ist, das gesamtstädtische Konzept der Entwicklung des Gewerbegebietes zu fördern.

Es handelt sich auch nicht um eine sogenannte „Gefälligkeitsplanung“ zugunsten des Investors. Da dem Bebauungsplan eine positive städtebauliche Konzeption zugrunde liegt, der somit im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt wird, mangelt es ihm auch unter diesem Gesichtspunkt nicht an der gebotenen

Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB, selbst wenn er den Wünschen eines privaten Investors entgegen kommt und diese Anstoß für die Planung gewesen ist.

*vgl. BVerwG, Beschluss v. 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - . BRS 62 Nr. 19; OVG Münster. Urteil v. 17.02.2011 - 2 D 36/09.NE –*

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Planung sich den Wünschen des Investors hinsichtlich der baulichen Entwicklung nicht ohne eigene Überlegungen gebeugt hat, sondern, wie in der Begründung zur Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zum Ausdruck kommt, die Höhenentwicklung an städtebaulichen Kriterien orientiert hat.

Da es sich bei dem Bebauungsplan und seiner Änderung um einen Angebotsbebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB handelt, spielt die Frage für die Beurteilung der Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB eine untergeordnete Rolle, ob der den Anstoß zur Planung gebende Investor seine Planung auch nach Maßgabe der Festsetzungen umsetzen kann. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung, die bereits auf der Planungsebene auf Umsetzung ausgerichtet wäre. Ob diese oder eine andere Planung umgesetzt werden kann, bleibt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, jedenfalls ist nicht schlechterdings ausgeschlossen, dass eine plankonforme Nutzung auf den planbetroffenen Grundstücken möglich ist.

Ebenso wenig spielt hier eine Rolle, dass der Bebauungsplan Festsetzungen und eine Baugebiets-Gliederung vornimmt, die vorhandene Baugrenzen durchschneidet. Die in der Planurkunde wiedergegebene Parzellierung ist nur informatorisch und stellt keinen relevanten Planungsinhalt dar. Im Übrigen befinden sich die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Plangebiet in der Hand eines Eigentümers, dem es ohne Weiteres möglich ist, den Zuschnitt der Baugrundstücke so zu treffen, dass sie plankonform genutzt werden können.

### 2.2.3 Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB:

In der Stellungnahme wird ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, also Ziele der Raumordnung gerügt. Gestützt wird die Auffassung darauf, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zulässig sei, während es sich bei dem Planbereich um einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) handele. Auch könne zugunsten der Planung nicht ins Feld geführt werden, es handele sich um eine atypische Fallgestaltung. Bei dem Betrieb handele es sich eindeutig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Ansiedlung des der Planungsänderung zugrunde liegenden Investitionsvorhabens sei daher ausgeschlossen. Dieser Ansicht ist mit folgender Begründung entgegen zu treten:

Gemäß Ziel 1 in B.2 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln dürfen in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Die Plangebietsfläche ist im Regionalplan als GIB dargestellt. Die hier zu beurteilende Planung steht nicht in Widerspruch zu den genannten Zielen, da die hier zu beurteilende Planung nicht mit der Ansiedlung eines Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern der Ausweisung eines Gewerbegebiets dient, in dem Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind. Lediglich die in Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen genannten Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, soweit es sich nicht um Einzelhandelsgroßbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Nur derartige Betriebe, die nicht der Zielvorgabe des Regionalplans unterliegen, sind im Plangebiet zulässig, so dass die Planung auch nicht gegen Ziel 1 im B.2 des

Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln verstößt. § 1 Abs. 4 BauGB wird von der Planung beachtet. Die Durchführung des angeregten Zielabweichungsverfahrens ist daher nicht notwendig.

Im Zuge der Bauleitplanung geht es nicht um die Frage der Genehmigung eines konkreten Vorhabens, sondern um die Übereinstimmung der Planung mit Zielen der Raumordnung. Gleichwohl kann den in dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken wie folgt entgegengetreten werden:

Bei dem Vorhaben handelt es sich vorrangig um die Errichtung einer Logistikhalle mit Flächen für Montagen sowie die Errichtung von Räumlichkeiten für Büros. Diese Flächen nehmen den größten Teil der geplanten Gebäudeflächen ein. Daran angeschlossen sollen untergeordnet Flächen für die Ausstellung und den Verkauf von Küchen realisiert werden. Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger Kücheneinrichtungen. Auf den Verkaufsflächen werden Muster von Küchenzeilen präsentiert, die von Küchenlieferanten an den Kunden grundsätzlich lieferbar sind. Jede Küche wird, auf das jeweilige Kundeninteresse zugeschnitten, hergestellt und mit eigenen Handwerkern bei dem jeweiligen Kunden zugeschnitten und eingebaut. Zu einem nicht unerheblichen Teil erfolgt eine Vorbereitung dieses Zuschnitts, teilweise der Zuschnitt auch selbst in dem Werkstattbereich des Betriebes. Auf den Verkaufsflächen werden vielmehr nur Muster gezeigt, während das eigentliche Verkaufsprodukt an anderer Stelle hergestellt und beim Kunden eingebaut wird. Der Hauptbetrieb besteht in der Lagerung und der Konfektionierung der Ware zur Herstellung und zum Einbau beim Kunden. Keine der auf den Verkaufsflächen ausgestellten Küchen werden in exakt der ausgestellten Form bei einem Kunden eingebaut. Die Firma ist daher grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen einzustufen.

Das Vorhaben ist zwar großflächig. Allerdings wird hier die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO widerlegt. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die Regelvermutung nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Fall, wenn auf der Seite des Vorhabens oder auf der Seite der konkreten städtebaulichen Situation Besonderheiten vorliegen. Solche Besonderheiten bestehen auf der betrieblichen Seite insbesondere dann, wenn der Betrieb auf ein schmales Warensortiment (z.B. Möbel, Gartenbedarf) oder auf Artikel beschränkt ist, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden.

*BVerwG, Urteil v. 03.02.1984 - 54.80 - ; BVerwG, Urteil v. 03.02.1984 - 4 C 25.82 -*

Ebenso zu berücksichtigen ist, ob es sich um Betriebe handelt, die wegen ihrer Waren einen großen Flächenbedarf haben, wie z.B. ein Möbelmarkt.

*vgl. OVG Münster, Urteil v. 01.03.1995- 7 A 1895191-*

Hintergrund dieser Erwägungen ist, dass dem Leitbild des § 11 Abs. 3 BauNVO der großflächige Betrieb mit einem breiten Warensortiment für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde liegt.

*so ausdrücklich: BVerwG, Urteil v. 03.02.1984 - 4 C 54.80 -*

Nach diesen Maßstäben liegen bei den nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Vorhaben atypische Besonderheiten vor, die geeignet sind, die Regelvermutung widerlegen zu können. Die Großflächigkeit der geplanten Verkaufsflächen begründet sich durch den erhöhten Flächenbedarf der großvolumigen Küchenzeilen. Sonstige kleinteilige Artikel werden innerhalb dieser

Verkaufsflächen nicht zum Verkauf angeboten. Diese Flächen machen den weit überwiegenden Teil des Bereichs außerhalb der Lagerung und der Verwaltung aus. Es handelt sich hierbei um ein spezielles, schmales, großvolumiges Warenangebot mit geringer Einkaufshäufigkeit und hohem Einkaufswert, in Folge dessen von einer geringen Kundenfrequenz auszugehen ist. Auf Seiten des nach dem Bebauungsplan möglichen Vorhabens, das auch den Anlass zur Planänderung gegeben hat, handelt es sich um die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans geforderte atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, die auch nicht den Zielvorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln widerspricht.

Zudem ist der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen der gewerblichen Nutzung und den Verkaufsflächen gegeben. Die Flächen für die Lagerhaltung, die Verwaltung, die Vormontage und den Verkauf sollen unmittelbar und im gleichen Gebäude auf demselben Grundstück untergebracht werden. Lediglich die Endmontage des fertigen Produktes findet nicht am Standort statt. Die Vormontage schließt sich an die Auftragserteilung durch den Kunden an und steht somit im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit den Verkaufsflächen.

Im Einzelhandelserlass NRW, 2008, S. 36 wird die deutliche Unterordnung von Verkaufsflächen gegenüber gewerblichen Nutzungen herausgestellt. Im Einzelhandelserlass wird dabei ein betrieblicher und bauwerksorientierter Bezug hergestellt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans setzen die deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den überbauten Grundstücksflächen voraus. Bei einer geplanten Überbauung von ca. 15.473 m<sup>2</sup> des insgesamt ca. 20.419 m<sup>2</sup> großen Grundstücks soll der Anteil der Verkaufsflächen bei ca. 4.447 m<sup>2</sup> liegen. Dies macht einen Anteil der Verkaufsfläche an der überbauten Grundstücksfläche von ca. 28,7 % aus und ist somit deutlich untergeordnet.

Der sogenannte Annexhandel ist unabhängig vom Nachweis der Atypik weiterhin grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 zum Annexhandel werden aufgenommen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt. Demnach ist Annexhandel für die zulässigen Nutzungen mit dem möglichen Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Voraussetzung der jeweiligen räumlichen und betrieblichen Zuordnung, der deutlichen Unterordnung gegenüber der überbauten Grundstücksfläche und des Nachweises zum Ausschluss negativer Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Mit der im Verfahren erstellten Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung wird darüber hinaus nachgewiesen, dass von dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen werden und auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die sonstigen, nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hier genannten relevanten Schutzgüter zu erwarten sind. Insgesamt ist damit dargelegt, dass das der Planung zugrunde liegende Plankonzept auch umsetzbar ist, die Planung also eine städtebauliche Rechtfertigung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erfährt und das in der Planvorstellung zum Ausdruck kommende Vorhaben auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, der mit diesem Konzept nicht gegen Ziele der Raumordnung verstößt.

2.2.4 Fehlende Beachtung der Gebote gem. § 1 Abs. 5 sowie 6 i.V.m. Abs. 7 BauGB:

Auch sonstige, in der Stellungnahme genannte Abwägungsaspekte sind ausreichend berücksichtigt worden. In der Stellungnahme wird angemerkt, dass Immissionsbelange zu berücksichtigen seien und auch verkehrliche Aspekte. Diese Aspekte sind in der Bauleitplanung, nämlich bereits bei Aufstellung des

Bebauungsplans Ro 18.1 hinreichend berücksichtigt worden. Das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Vorhaben wird eine einem sonstigen üblichen Gewerbebetrieb vergleichbar geringe Fahrzeugfrequenz aufweisen, wie dies an vergleichbaren Standorten des potentiellen Betreibers des Vorhabens festgestellt werden kann. Die Erläuterungen dazu sind der Nr. 8 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Unter Nr. 9 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen geführt. Daraus geht hervor, dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine weiteren zusätzlichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter hervorgerufen werden. Die angemerkte Verletzung des planerischen Gebots zur Konfliktbewältigung kann daher nicht nachvollzogen werden.

Der dem gesamten, einschließlich des Plangebiets, zugrundeliegende Bebauungsplan Ro 18.1 ist rechtskräftig und somit wirksam. Die benachbarten Flächen des Plangebiets sind bereits teilweise bebaut. Der angemerkte Klärungsbedarf zur planungsrechtlichen Wirksamkeit der Bauleitplanung kann nicht nachvollzogen werden.

Ein Anlass auf eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung besteht nicht. Die artenschutzrechtlichen Bedingungen und Verhältnisse haben sich im Vergleich zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert. Sollten sich artenschutzrechtliche Aspekte ergeben, so sind die Tötungstatbestände des BNatSchG auch noch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

3:

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen zu den eingegangenen Einwendungen und Anregungen kann das Vorliegen erheblicher formeller und materieller Fehler des Planentwurfs nicht nachvollzogen werden. Mit der Dimensionierung und Herstellung der Erschließungsanlagen wird dem unmittelbaren Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Ver- und Entsorgung sowie an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz Rechnung getragen. Die genannten Erschließungsanlagen sind bereits größtenteils hergestellt. Der Anregung zur Aufgabe der Planung wird daher nicht gefolgt.

#### **Beschluss:**

Den Anmerkungen unter Punkt 2.2.1 Allgemeine Vorbemerkungen wird stattgegeben. Die Ausführungen zum Anlass und Ziel der Planung sowie zu den rechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung werden deutlicher herausgestellt. Den sonstigen Einwendungen und Anregungen wird nicht gefolgt.

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

#### **1. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Postfach 1146, 53861 Euskirchen Schreiben vom 02.07.2012**

Erläuterung:

Die Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Postfach 1146, 53861 Euskirchen verweist in Ihrem Schreiben vom 02.07.2012 auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 14.03.2012 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese Stellungnahme wurde durch den Beschluss des Rates vom 24.05.2012 bereits entsprechend behandelt. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim sowie der Beschluss vom 24.05.2012 sind nachstehend (*kursiv*) nachrichtlich aufgeführt.

## **Abwasserwerk Stadt Bornheim**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

*Der Hinweis zum Anschluss der Entwässerung der Plangebietsflächen an die Kläranlage Hersel wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Art der Beseitigung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 geregelt. Diese bestehende Regelung ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 rechtsverbindlich. Alle anderen grundsätzlichen Fragen der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.*

*Die Durchführung möglicher weiterer Planungen zur Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen ist vom Abwasserwerk der Stadt Bornheim (Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG) vorzunehmen.*

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

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

*In den Bestand vorhandener Leitungsanlagen des Unternehmens wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht eingegriffen. Die mögliche Versorgung des Plangebiets mit Erdgas wird zur Kenntnis genommen.*

*Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Da dazu keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, ist der Hinweis auch für die Grundstücksflächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.*

## **Wasserwerk der Stadt Bornheim**

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

*In den Bestand vorhandener Leitungsanlagen des Unternehmens wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht eingegriffen. Die mögliche Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird zur Kenntnis genommen.*

*Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Da dazu keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, ist der Hinweis auch für die Grundstücksflächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.*

*Die Darstellung zur Bereitstellung der Löschwassermengen wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.*

### **Beschluss:**

*Die Durchführung einer Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen ist Aufgabe der Regionalgas Euskirchen als zuständiges Abwasserwerk. Die sonstigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*

### **Beschluss:**

*Der Beschluss des Rates vom 24.05.2012 wird aufrecht erhalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

2. **IHK Industrie und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg,  
Postfach 1820, 53008 Bonn  
Schreiben vom 27.06.2012**

Erläuterung:

Die IHK Industrie und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg, Postfach 1820, 53008 Bonn verweist in Ihrem Schreiben vom 27.06.2012 auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 13.03.2012 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese Stellungnahme wurde durch den Beschluss des Rates vom 24.05.2012 bereits entsprechend behandelt. Die Stellungnahme der Stadt Bornheim sowie der Beschluss vom 24.05.2012 sind nachstehend (*kursiv*) nachrichtlich aufgeführt.

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

*Bei dem Vorhaben handelt es sich vorrangig um die Errichtung einer Logistikhalle mit Flächen für Montagen sowie die Errichtung von Räumlichkeiten für Büros. Diese Flächen nehmen den größten Teil der geplanten Gebäudeflächen ein. Daran angeschlossen sollen untergeordnet Flächen für die Ausstellung und den Verkauf von Küchen realisiert werden. Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger Kucheneinrichtungen. Die Küchen werden am Standort geplant und vormontiert, so dass die Firma grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen einzustufen ist.*

*Die Erforderlichkeit der Größenordnung der am Standort geplanten Verkaufsflächen begründet sich ausschließlich aus dem erhöhten Flächenbedarf des spezifischen Warenangebots im Segment Küchen. Der pauschalen Betrachtung des Anteils der Verkaufsflächen gegenüber den sonstigen gewerblich genutzten Flächen, ohne dabei auf das spezifische Angebot abzustellen, kann grundsätzlich nicht gefolgt werden, da es sich hierbei um eine atypische Fallgestaltung mit einem eher schmalen, spezialisierten Sortiment in Verbindung mit geringer Einkaufshäufigkeit und hohem Einkaufswert handelt, in Folge dessen von einer geringen Kundenfrequenz auszugehen ist.*

*Im Einzelhandelserlass NRW, 2008, S. 36 wird die deutliche Unterordnung von Verkaufsflächen gegenüber gewerblichen Nutzungen herausgestellt. Im Einzelhandelserlass wird dabei ein betrieblicher und bauwerksorientierter Bezug hergestellt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans setzen die deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den überbauten Grundstücksflächen voraus. Bei einer geplanten Überbauung ca. 15.473 m<sup>2</sup> des insgesamt ca. 20.419 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, soll der Anteil der Verkaufsflächen bei ca. 4.447 m<sup>2</sup> liegen. Dies macht einen Anteil der Verkaufsfläche an der überbauten Grundstücksfläche von ca. 28,7 % aus und ist somit deutlich untergeordnet.*

*Der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen der gewerblichen Nutzung und den Verkaufsflächen ist gegeben. Die Flächen für die Lagerhaltung, die Verwaltung die Vormontage und den Verkauf sollen unmittelbar und im gleichen Gebäude auf demselben Grundstück untergebracht werden. Lediglich die Endmontage des fertigen Produktes findet nicht am Standort statt. Die Vormontage schließt sich an die Auftragserteilung durch den Kunden an und steht somit im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit den Verkaufsflächen.*

*Auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 bezogen sind die geplanten Lager- und Büroflächen zulässig. Zudem sind bereits Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unter einschränkenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig. Die Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen ist bisher nicht zulässig.*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Großflächigkeit von Verkaufsflächen ausnahmsweise ermöglicht werden, da in diesem Zusammenhang der Nachweis einer atypischen Fallgestaltung erbracht wurde. Mit diesen einschränkenden planungsrechtlichen Voraussetzungen soll die Ansiedlung von reinen Einzelhandelsnutzungen gemäß den Planungsabsichten vermieden, die Ansiedlung besonderer Betriebsformen jedoch nicht verhindert werden, sofern der Nachweis ihrer Verträglichkeit erbracht wird.

Im Einzelhandelsgutachten Fa. BBE, Handelsberatung GmbH, Stand 2011, wird nachgewiesen, dass mit der Realisierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim sowie benachbarter Kommunen zu erwarten sind. Nach den gesetzlichen Regelungen ist die Ansiedlung damit zulässig. Im Einzelhandelserlass NRW, 2008 wird auf die Möglichkeit der typisierenden Betrachtungsweise i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO hingewiesen.

Der Planungsabsicht zur Bereitstellung von hochwertigen und attraktiven Flächen zur Ansiedlung von Flächen für Handwerk und Gewerbe wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 weiterhin Rechnung getragen. Der lt. Einzelhandelserlass zulässige Annex-Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist - wie im Bebauungsplan Ro 18.1 – weiterhin ausnahmsweise in einer definierten Größenordnung von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

**Beschluss:**

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

**Beschluss:**

Der Beschluss des Rates vom 24.05.2012 wird aufrecht erhalten. Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

3. **Rhein–Sieg–Kreis, Planungsamt, 61.2 Regional- und Bauleitplanung, 53705 Siegburg, Schreiben vom 25.07.2012**

**Beschluss:**

Kenntnisnahme.

4. **Stadt Wesseling, Der Bürgermeister, 50387 Wesseling Schreiben vom 11.07.2012**

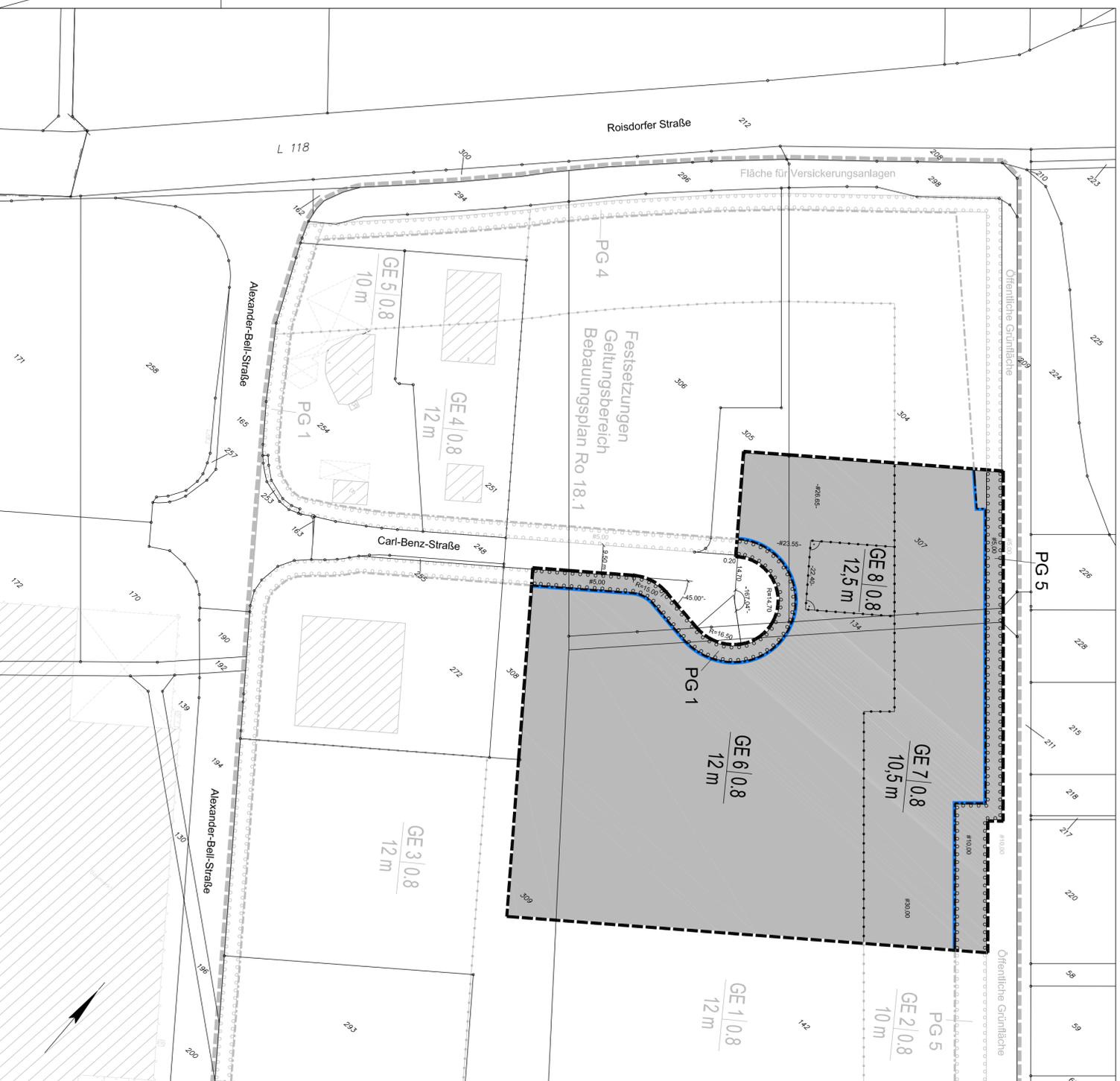
**Beschluss:**

Kenntnisnahme.

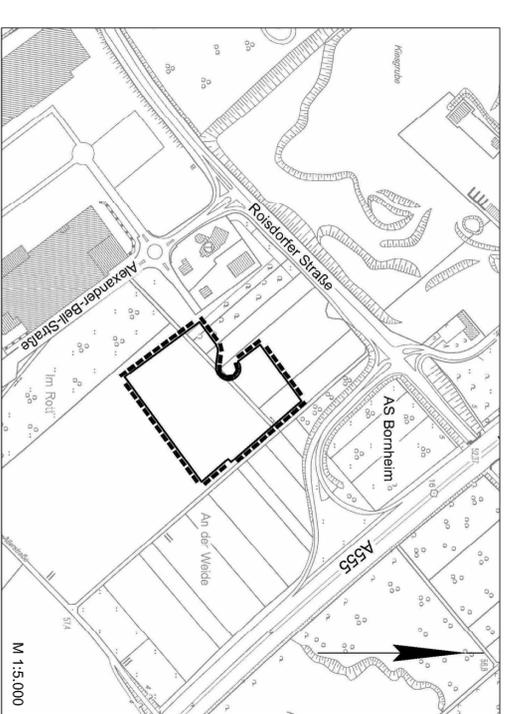
5. **Gemeinde Alfter, Der Bürgermeister, Am Rathaus 7, 53347 Alfter Schreiben vom 03.08.2012**

**Beschluss:**

Kenntnisnahme.



|  |  |
|--|--|
| <b>Festsetzungen</b>   |  |
| Bauliche Nutzung   | <p><b>GE</b> Gewerbegebiet</p> <p>Art der baulichen Nutzung (GRZ)</p> <p>maximale Gebäuhöhe</p>  |
| Sonstige Nutzung   | <p>PG Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Pflanzgebot (siehe textliche Festsetzungen)</p>  |
| Begrenzungslinien  | <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>--- Baugrenze Bebauungsplan Ro 18.1, 1. Änderung</p> <p>--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p>                                     |
| Allgemeine Darstellungen   | <p>--- Flurgrenze</p> <p>--- Flurstücksgrenze</p> <p>--- Parallele Linien</p> <p>--- Vornäherung auf einer Geraden</p> <p>--- Winkel 90°</p>   |
| Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegen.                | Der Entwurf dieses 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. |
| Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am _____ als Sitzung beschlossen worden. | Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.   |



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

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

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

Für den Planentwurf

Aachen, den \_\_\_\_\_

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Der Rat der Stadt Bornheim hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom _____ zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden. | Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Diese Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am _____ als Sitzung beschlossen worden. Der Plan ist hiermit ausgesetzt. |
| Bornheim, den _____<br>In Vertretung  | Bornheim, den _____<br>In Vertretung   | Bornheim, den _____<br>In Vertretung  | Bornheim, den _____<br>In Vertretung  |
| Erster Beigeordneter  | Bürgermeister  | Erster Beigeordneter  | Bürgermeister   |

## Stadt Bornheim

### Bebauungsplan Ro 18.1 1. Änderung in der Ortschaft Hersel

#### Textliche Festsetzungen

##### Hinweis

Die nachfolgenden Bestandteile der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ersetzt und ergänzt. Die sonstigen nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ro 18.1 behalten mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft und sind somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 weiterhin rechtsverbindlich.

##### A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 *GE 1 und GE 2 wird ersetzt durch:*

##### 1.1.1 GE 6, GE 7 und GE 8

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 sind die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen - Tankstellen - nicht zulässig.

1.1.4 *Einzelhandelsbetriebe wird ersetzt durch:*

##### 1.1.4 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO können ausnahmsweise in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn alle der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet

- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO wird nur bei nachgewiesener atypischer Fallgestaltung überschritten
- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten mit Ausnahme der in 1.1.5 definierten Verkaufsstelle:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Arzneimittel
  - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel)
  - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
  - Telekommunikationsgeräte
  - Geräte der Unterhaltungselektronik
  - Haushaltstextilien (Haus-, und Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidreiebedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Vorhänge und Gardinen
  - elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
  - keramische Erzeugnisse und Glaswaren
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
  - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
  - Bücher
  - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
  - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - Ton- und Bildträger
  - Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
  - medizinische und orthopädische Artikel
  - Blumen
  - Uhren und Schmuck
  - Augenoptiker
  - Foto- und optische Erzeugnisse
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
  - Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Febr. 2011

Randsortimente sind nur zulässig im Rahmen der in Ziff. 1.1.5 definierten Größenordnung.

Die Inhalte des Punktes 1.1.5 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.4, letzter Absatz. Diese werden in den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 lediglich aus dem Punkt 1.1.4 ausgegliedert und als Punkt 1.1.5 für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 separat aufgenommen:

#### 1.1.5 Verkaufsstellen

In den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § (9) BauNVO Verkaufsstellen mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn alle der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Verkaufsstelle zulässig.

## 2. Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

wird ersetzt durch:

Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 6 beträgt 12,00 m. Im Gewerbegebiet GE 8 sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Gebäudehöhen bis maximal 12,50 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 7 beträgt 10,50 m.

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

Die vorgenannten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

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

wird ersetzt durch:

In den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

## **B) Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

1.3 *wird ersetzt durch:*

1.3 Für die Gewerbegebietsflächen GE 6 bis GE 8 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist je angefangene fünf Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m<sup>2</sup> offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

## **C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW**

2.1 *wird ersetzt durch:*

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

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Hauptseite bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes.
- ansonsten maximal 10 % der Wandfläche.

## **Stadt Bornheim**

# **Bebauungsplan Ro 18.1 1. Änderung in der Ortschaft Hersel**

## **Begründung**

Stand 16. September 2012

## Inhaltsverzeichnis:

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung .....  | 3  |
| 2    | Anlass und Ziel der Planung .....   | 3  |
| 3    | Bestehendes Planungsrecht .....   | 4  |
| 4    | Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung .....   | 4  |
| 5    | Städtebauliches Konzept.....  | 5  |
| 6    | Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung .....   | 6  |
| 6.1  | Bebauung .....  | 6  |
| 6.2  | Erschließung.....   | 6  |
| 6.3  | Ver- und Entsorgung .....   | 6  |
| 7    | Übergeordnete Planungen .....   | 7  |
| 7.1  | Regionalplan.....   | 7  |
| 7.2  | Flächennutzungsplan (FNP).....  | 7  |
| 7.3  | Landschaftsplan (LP) .....  | 7  |
| 8    | Begleitende Gutachten.....  | 7  |
| 9    | Umweltbelange .....   | 8  |
| 10   | Begründung der Festsetzungen .....  | 9  |
| 10.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....   | 9  |
| 10.2 | Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Stellplatzflächen) ..... | 11 |
| 10.3 | Werbeanlagen gem. § 86 (1) BauO NRW .....   | 11 |

## **1 Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bornheim innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd und grenzt an die Carl-Benz-Straße an. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der konkreten Planung. Es wird durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 134, Nr. 142, Nr. 306, Nr. 307 und Nr. 309 auf der Gemarkung Hersel, Flur 18, gebildet. Im Nordosten an das Plangebiet grenzen die den Gewerbepark zum Außenbereich hin gliedernden öffentlichen Grünflächen an. Im Südosten wird das Plangebiet von weiteren bisher unbebauten gewerblichen Bauflächen begrenzt. Im Nordwesten grenzen ebenfalls bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen sowie die Carl-Benz-Straße an. Die südwestliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße sowie durch angrenzende größtenteils bebaute gewerbliche Bauflächen. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,04 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Bebauungsplans vom 20.04.2012 dargestellt.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Im Gewerbepark Bornheim-Süd sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs mit Zentrallager, Verwaltungsräumen und großflächigen Ausstellungs- bzw. Verkaufsfächen geschaffen werden. Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger KÜcheneinrichtung. Die KÜchen werden am Standort geplant und vormontiert, so dass die Firma grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsfächen einzustufen ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 sind die Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt. Die geplante Ansiedlung entspricht bis auf die Erfordernis der Großflächigkeit der Verkaufsfächen grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Großflächigkeit wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen. Die zukünftige Nutzung als Gewerbebetrieb mit großflächigen Verkaufsfächen im Sinne des § 11 (3) BauNVO widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1. Um die geplante Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist dazu die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Aufgrund des hochwertigen und des sehr kundenorientierten spezialisierten Angebots ist zudem grundsätzlich von einer geringen Einkaufshäufigkeit und einem eher begrenzten Kundenverkehr auszugehen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 wurde bereits im Zeitraum vom 08.03.2012 bis einschließlich 04.04.2012 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum von 28.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012 für die Dauer eines Monats.

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.

### **3 Bestehendes Planungsrecht**

Für die Flächen des Plangebiets besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 verbindliches Planungsrecht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gegliedert. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Gebäudehöhen bis maximal 12,00 m Höhe zulässig. Die Gebäudehöhen im Gewerbegebiet GE 2 sind bis maximal 10,00 m zulässig.

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss der Flächen des Plangebiets an die Carl-Benz-Straße öffentlich-rechtlich gesichert. Entlang der Carl-Benz-Straße verläuft parallel das Pflanzgebot PG 1 in einem Korridor von 5,00 m straßenbegleitend innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Grundstückszufahrten über die Flächen des Pflanzgebotes PG 1 bis maximal 15 % anteilig an der Grundstückslänge des Plangebiets entlang der Carl-Benz-Straße zu. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen das Pflanzgebot PG 5 grenzparallel in einem Korridor von 5,00 m bzw. 10,00 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 nach § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 deutlich untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, die Grenze der Großflächigkeit nach § 11(3) BauNVO nicht überschritten und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Verkaufsstellen bis maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

### **4 Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung**

Auf den Flächen des Plangebiets soll die ausnahmsweise Ansiedlung eines Gewerbebetriebs mit großflächigen Verkaufsflächen mit dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Küchen ermöglicht werden. Zudem sind als Randsortiment Verkaufsflächen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren und Haustextilien geplant. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Großflächige Verkaufsflächen sind jedoch nach den Zielsetzungen des Regionalplans nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zu planen und werden somit zunächst in GIB- Flächen ausgeschlossen. Aufgrund der betrieblichen Konzeption kann die geplante Ansiedlung jedoch als Gewerbebetrieb mit untergeordneten Verkaufsflächen angesehen werden und ist somit im GIB- Bereich grundsätzlich zulässig. Die geplanten Verkaufsflächen sind jedoch im Sinne des § 11(3) BauNVO als großflächig einzustufen. Die Großflächigkeit der Verkaufsflächen wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen. Großflächige Verkaufsflächen innerhalb von GIB- Flächen bzw. GE- Flächen können jedoch nach dem Einzelhandelserlass NRW dann zugelassen werden, wenn bei der geplanten Ansiedlung von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen werden

kann, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt wird. Vor diesem Hintergrund ist der Nachweis zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit innerhalb von Gewerbegebieten zu führen. Dazu ist nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen ausgelöst werden und die atypische Fallgestaltung des Vorhabens gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW i.V.m. der Baunutzungsverordnung vorliegt.

Im Vorfeld der Planung wurde die planungsrechtliche Thematik in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 von der Stadt Bornheim mit der zuständigen Bezirksregierung Köln erörtert. Die Bezirksregierung Köln signalisierte dabei ihre Zustimmung zur inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der ausnahmsweisen Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen innerhalb eines GIB- Bereichs unter Voraussetzung des Vorliegens einer Atypik von geplanten Ansiedlungen.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit ausnahmsweise zulässigen großflächigen Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher geschaffen werden. Die bestehende Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO wird aufrechterhalten, da der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets fortgeführt und die Verkaufsflächen sich auf die überbaute Grundstücksfläche bezogen, gegenüber gewerblichen Nutzungen deutlich unterordnen müssen. Für die geplante Ansiedlung ist demnach eine teilweise Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die Flächen des Plangebiets werden daher als Gewerbegebiete GE 6, GE 7 und GE 8 festgesetzt.

Auf den Flächen soll der Neubau eines Gewerbebetriebs mit Verwaltungsräumen, Nebenräumen und Erschließungsflächen auf insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup> realisiert werden. Zudem ist ein Zentrallager mit Neben- und Technikräumen auf einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> geplant. Die geplanten Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen der Küchenausstellung mit integriertem sogenannten Kitchenstore (als Verkaufsstelle mit 50 m<sup>2</sup>) zum Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren / Haushaltstextilien) betragen insgesamt ca. 4.450 m<sup>2</sup>. Die verschiedenen Nutzungen sind als ein Gesamtbaukörper geplant, der sich im Nordosten und Südwesten um die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße anordnet.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 geringfügig geändert werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen, ohne dass dadurch der geplante Charakter des Gesamtgebiets beeinträchtigt wird. Zudem sollen die Festsetzungen der jeweils zulässigen Größenverhältnisse von Werbeanlagen an Gebäudeseiten in Hinblick auf die Definition der Hauptseite von Gebäuden näher festgesetzt werden.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung enthaltenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 zu den Nebenanlagen und Stellplatzflächen mit Bezug auf die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sollen inhaltlich aufrecht erhalten werden. In den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird dies entsprechend berücksichtigt. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 werden unverändert erhalten und sind für das Plangebiet weiterhin rechtsverbindlich.

## **6 Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Bebauung**

Im Bebauungsplan Ro 18.1 ist innerhalb des Plangebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO zur maximalen anteiligen Überbaubarkeit in Gewerbegebieten. Um die maximale Nutzbarkeit der Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben auch weiterhin zu ermöglichen, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundflächenzahl von 0,8 fortführend festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 teilweise um 0,50 m erhöht werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

### **6.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 von Südwesten über die Carl-Benz-Straße mit Anschluss an die Alexander-Bell-Straße im Nordwesten. Der verkehrliche Ausbau der Carl-Benz-Straße erfolgt derzeit. Die Erschließung der Grundstücksflächen über öffentliche Verkehrsflächen ist damit planungsrechtlich gesichert.

Bei der Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 pro begonnener 5 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Die Festsetzung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und ist somit weiterhin rechtsverbindlich. Der Nachweis zur bebauungsplankonformen Anlage von Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserver- und -entsorgung, technische und energetische Versorgung

Die Planung zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, technischen und energetischen Versorgung erfolgte bereits im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Ro 18.1 für das Gesamtgebiet. Der Ausbau der Carl-Benz-Straße erfolgt derzeit. Im Zuge des Ausbaus werden die erforderlichen Leitungen zur Wasserversorgung, zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers, des anfallenden überschüssigen Niederschlagswasser sowie zur technischen und energetischen Versorgung des Plangebiets in den Straßenraum verlegt. Die geplante Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1. Sie richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 und ist somit für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs steht dafür ein Volumen von 192 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ro 18.1 verbindlich festgesetzt. Demnach ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Installation der privaten Regenrückhaltung auf Kosten des Grundstückseigentümers sowie deren dauerhafter Betrieb ist durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen, wenn das Grundstück bzw. die wirtschaftliche Einheit einen abflusswirksamen Befestigungsgrad von über 40 % aufweist und die Entwässerung in die öffentliche Kanalisation erfolgt, da an den Kanal der Carl-Benz-Straße maximal 3 ha versiegelte abflusswirksame Fläche angeschlossen werden können. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1. Sie richtet sich nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans Ro 18.1 und ist somit für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

## **7 Übergeordnete Planungen**

### **7.1 Regionalplan**

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg als Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die geplante gewerbliche Nutzung entspricht damit den Zielen des Regionalplans. Die in diesem Zusammenhang geplante Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen steht den Zielen des Regionalplans entgegen. Großflächige Verkaufsflächen sind demnach grundsätzlich nur in innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) möglich. Die Zulässigkeit von großflächigen Verkaufsflächen innerhalb von GIB- Flächen sind jedoch im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW dann möglich, wenn es sich bei der geplanten Ansiedlung um eine atypische Fallgestaltung handelt, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt werden kann. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde dazu eine Auswirkungsanalyse beauftragt und durch die Firma BBE Handelsberatung GmbH im Januar 2011 erstellt. Sofern mit dem geplanten Vorhaben von einer atypischen Fallgestaltung auszugehen ist, ist die geplante Nutzung als zulässig einzustufen.

### **7.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 18.1, 1. Änderung gewerbliche Bauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### **7.3 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises, Bornheim, Stand 2. Änderung, November 2005, enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

## **8 Begleitende Gutachten**

In Bezug auf die Herleitung der atypischen Fallgestaltung kommt die Auswirkungsanalyse der Fa. BBE Handelsberatung GmbH zu folgendem Ergebnis:

### atypische Fallgestaltung

Die atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn nachgewiesen werden kann, dass mit dem Vorhaben eine betriebliche oder 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. Die Auswirkungsanalyse sowie die zusätzlich im Vorfeld der Planaufstellung erstellte juristische Stellungnahme der Kanzlei Lenz und Johlen vom 15.11.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Ansiedlung aufgrund der betrieblichen Besonderheit von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW auszugehen ist.

In der Auswirkungsanalyse wurden neben der Atypik des Vorhabens auch mögliche Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen mit folgendem Ergebnis untersucht:

### Beeinträchtigung auf die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen

Eine mögliche Beeinträchtigung auf die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen liegt vor, sofern sich durch die Ansiedlung von Verkaufsflächen Umsatzverteilungseffekte von über 10% innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ergeben. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass sich innerhalb der untersuchten relevanten zentralen Versorgungsbereiche der Städte Bornheim und Bonn Umsatzverteilungseffekte in den zentrenrelevanten Sortimenten Haushaltswaren und Haushaltstextilien von 6 % ergeben. Aufgrund der räumlichen Nähe sind für den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf diese Umverteilungseffekte dabei vordringlich für den Toom-Verbrauchermarkt zu erwarten. Die Untersuchung zeigt zudem, dass im Kernsortiment Küchen für innerstädtische Küchenstudios der Stadt Bonn aufgrund von Überschneidungen der Zielgruppen Umsatzverteilungen von 8 - 10% zu erwarten sind. Die übrigen Küchenstudios in Bonn liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Für die sonstigen Anbieter im Einzugsgebiet werden durch deren spezielle Zielgruppen Umsatzverteilungsquoten von max. 10% an zentralen Standorten erwartet. Mit der geplanten Ansiedlung ist daher nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und der Nachbarkommunen im Einzugsbereich auszugehen.

In der Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Ansiedlung im Kernsortiment Küchen auf Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim, in benachbarten Kommunen sowie im regionalen Umfeld untersucht. Diese Umsatzverteilungseffekte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können bei der Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens jedoch unberücksichtigt bleiben.

Die Verträglichkeit der Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 sind bei der Bewertung zu berücksichtigen. Aufgrund der Spezialisierung des Sortimentes, der geringen Einkaufshäufigkeit und des Einkaufswertes des Kernsortiments im Bereich hochwertiger Kücheneinrichtung ist von einem eher begrenzten Kundenverkehr auszugehen. Nach Angaben des Unternehmens kann aus den Erfahrungen an anderen Standorten von einer Kundenfrequenz von ca. 25 bis 35 Besuchern / Tag ausgegangen werden. Durch das Zentrallager werden zusätzliche An- und Auslieferverkehre bewirkt. Diese sind jedoch als eher gering zu bewerten. Aufgrund der Autobahnnähe des Standortes und des damit verbundenen unmittelbaren Verkehrsanschlusses kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des überörtlichen An- und Auslieferverkehrs über diesen Anschluss abgewickelt wird. Da nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch Firmen im Bereich Logistik zulässig sind, kann zudem grundsätzlich von einer Verträglichkeit des entstehenden Verkehrsaufkommens mit der gesamtverkehrlichen Situation ausgegangen werden.

Die geplante Ansiedlung entspricht grundsätzlich den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Bauvorschriften. Die zu berücksichtigenden Aspekte des Umweltschutzes werden nachfolgend separat aufgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist somit als atypisch einzustufen.

## **9 Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vollständig ermittelt und im dazugehörigen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Als Ergebnis der Eingriffsbewertung wurden notwendige Ausgleichs-, Minimierungs-, und

Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Änderung zum Maß der baulichen Nutzung beruht dabei lediglich auf der geringfügigen Erhöhung der baulichen Anlagen. Es entsteht somit keine über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende zusätzliche Versiegelung des Bodens. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bis auf die Großflächigkeit der Verkaufsflächen zulässig. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch hinsichtlich des Verkehrslärms, der Lufthygiene und der Erholung erfolgt mit der ergänzten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die kleinräumige und geringfügige Erhöhung der baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Durchgrünung des Gebiets werden im gleichem Umfang erhalten und innerhalb der neu eingeführten Gewerbegebiete fortführend festgesetzt. Da keine inhaltlichen Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen werden, sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser zu erwarten. Zudem werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine der für den ökologischen Ausgleich bereits festgesetzten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans beansprucht. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in die relevanten Schutzgüter. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich nicht demnach erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde zudem eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Bei der Ermittlung des notwendigen ökologischen Ausgleichsbedarfs wurden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Die den Artenschutz betreffenden Flächen und Festsetzungen werden mit der Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Es sind demnach keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im derzeitigen Bebauungsplanverfahren erforderlich.

## **10 Begründung der Festsetzungen**

### **10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ro 18.1 sind als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die privaten Grundstücksflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden ebenfalls als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da die Grundzüge der Planung in Hinblick auf den Nutzungscharakter als Gewerbegebiet mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht geändert werden sollen. Die geplante gewerbliche Ansiedlung entspricht grundsätzlich dieser zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Auf den Flächen des Plangebiets soll jedoch die ausnahmsweise Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen mit großflächigen Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ermöglicht werden. Dies ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Atypik des Vorhabens gem. den Vorgaben des § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird und alle weiteren Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen erfüllt werden. Mit der planungsrechtlichen Ausnahmeregelung und der zusätzlich nachzuweisenden spezifischen Betriebsform soll der Vorrang der gewerblichen Nutzung im Gewerbepark Bornheim- Süd betont werden, ohne dabei der Entwicklung spezifischer Betriebsformen entgegenzustehen.

Im Plangebiet sind vorrangig gewerbliche Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen müssen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Mit der zwingenden Zuordnung der Verkaufsflächen und deren Unterordnung gegenüber den überbauten Grundstücksflächen soll die vorrangig erkennbare gewerbliche Nutzung sichergestellt und der Ansiedlung monofunktionaler Einzelhandelsbetriebe vorgebeugt werden. Mit dem Ausschluss des Verkaufs festgesetzter zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim ausgeschlossen werden. Um negativen städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbargemeinden bei an sich zulässigen Sortimenten vorzubeugen, ist der Nachweis ihrer Verträglichkeit in Verbindung mit der atypischen Fallgestaltung zu erbringen. Um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbargemeinden zu vermeiden, ist der Nachweis der Verträglichkeit auch bei an sich zulässigen Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zu erbringen.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Definition des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim bleiben gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsliste - bis auf 50 m<sup>2</sup> - ausgeschlossen. Sofern die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet und gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet ist, sind Verkaufsstellen bis 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung soll die funktionale Unterordnung der Verkaufsstellen gegenüber den überbauten Grundstücksflächen und den Kernsortimentsverkaufsflächen gewährleistet werden. Zudem wird damit separat errichteten und vom Kernsortiment losgelösten Verkaufsflächen entgegengewirkt.

Der Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf 50 m<sup>2</sup> ist darüberhinaus nur zulässig, wenn mit den jeweiligen Sortimenten negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Damit soll eine vorhabenunabhängige Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Um dies sicherzustellen, ist der Nachweis der Verträglichkeit für jedes Einzelbauvorhaben separat zu erbringen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Eine Veränderung der Grundflächenzahl ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung in Bezug auf den Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden sollen. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird somit eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für den Bereich des Gewerbegebiets GE 6 werden die bereits im Bebauungsplan Ro 18.1 festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen von 12,00 m übernommen. Damit soll im Bereich der Grundstücksflächen, die der öffentlichen Erschließung zugewandt sind, der Charakter der geplanten Bebauung des umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplans städtebaulich homogen fortgeführt werden.

Im Gewerbegebiet GE 8 sind Gebäudehöhen bis maximal 12,50 m zulässig. Damit soll die geplante Form der Bebauung ermöglicht werden. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 0,50 m gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 ist vertretbar, da der städtebauliche Charakter des Gesamtgebiets innerhalb des Bebauungsplans Ro 18.1 dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Um die geplante Form der Bebauung in den von der öffentlichen Erschließung abgewandten Grundstücksflächen zu ermöglichen, sind auf den Flächen des Gewerbegebiets GE 7 Gebäudehöhen bis maximal 10,50 m zulässig. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 0,50 m gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 ist vertretbar, da der städtebaulich beabsichtigte Gebietscharakter mit einer Höhenabstaffelung der Gebäude hin zu den Gebietsrändern im Nordosten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 durch die geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhen in einem kleineren Teilbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung des Bezugspunktes wurde aus Gründen einer einheitlichen Regelung und in Anpassung an das bereits geltende Recht im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 für die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Um die Funktionalität der Gebäude zu gewährleisten, werden in Ausnahmefällen bei Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Dampferzeugern, Kühltürmen und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u.ä. aus immissionschutztechnischen Gründen Gebäudehöhenüberschreitungen um maximal 3 m zugelassen. Aus Gründen der einheitlichen Regelung wurde die Festsetzung entsprechend der geltenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 für die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

## **10.2 Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Stellplatzflächen)**

### **Nebenanlagen und Stellplatzflächen**

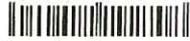
Die Änderungserfordernis der Planung bezieht sich vordringlich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung in Bezug auf die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans. Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans die Gewerbegebiete GE 6, GE 7 und GE 8 neu eingeführt werden und sich die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den Nebenanlagen und Stellplatzflächen auf die vorhandenen Gewerbegebietsbezeichnungen beziehen, werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Stellplatzflächen zugunsten einer einheitlichen Regelung und in Anpassung an das bereits geltende Recht im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 übernommen und sind damit für die 1. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls rechtsverbindlich.

## **10.3 Werbeanlagen gem. § 86 (1) BauO NRW**

Der jeweilige prozentuale Anteil der zulässigen Werbeanlagen an Wandflächen je Gebäudeseite entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1. Dieses, auf die Anordnung und Größenordnung von Werbeanlagen bezogene städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild des Gesamtgebiets soll auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten und fortgeführt werden. Aus Gründen einer einheitlichen Regelung und in Anpassung an das bereits geltende Recht werden die Festsetzungen daher für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 übernommen. Um jedoch die geplante Größenordnung von Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Hauptzugangsseite von Gebäuden planungsrechtlich herauszustellen, wird die Hauptseite eines Gebäudes als solche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 18.1, 1. Änderung zusätzlich definiert.

Auf der Hauptseite von Gebäuden innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche zulässig. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt dabei die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes. Auf den sonstigen Wandflächen derselben Gebäude werden Werbeanlagen auf eine anteilige Größe von 10 % der jeweiligen Wandflächen beschränkt. Damit soll den jeweiligen Planern für die Gebäudeseite, in der der für den Kunden zugängliche und als solcher erkennbarer Hauptzugang des Gebäudes angeordnet ist, gestalterisch die Möglichkeit gewährt werden, dies durch einen gegenüber den sonstigen Gebäudeseiten höheren Anteil an Werbeflächen zusätzlich zu verdeutlichen.

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte • Piusallee 20-22 • 48147 Münster



**per Einschreiben-Rückschein**

Stadt Bornheim  
Rathausstraße 2

**53332 Bornheim**

**vorab per Fax: 02222/945-126**



27/7

Münster, 25.07.2012  
408/12H05 Dr. We-re/-so/-sr D6/182-12 (Bitte stets angeben)

**Dr. Jost Hüttenbrink**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Norbert Burke**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Joseph Rohde**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Marcus Schiller**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Dr. Daniel Weber**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Piusallee 20-22 • 48147 Münster  
Telefon: 02 51 - 85 714 0  
Telefax: 02 51 - 85 714 20  
rae@huettenbrink.com  
www.huettenbrink.com

158/253

**hier: 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 06.07.2012 und zeigen nochmals an, dass uns die

diese wiederum im Auftrag ebd., mit der Wahrnehmung ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in der **Anlage** zu Ihrer Kenntnisnahme bei.

Unsere Mandantin wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf „1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1“, der in der Zeit vom 28.06.2012 bis 27.07.2012 ausliegt. Namens unserer Mandantin tragen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Folgendes vor:

**1. Sachverhalt**

Unsere Mandantin ( ) ist Eigentümerin diverser Grundstücke der Gemarkungen , sowie der Gemarkung

.....). Die Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ro 18“ der Stadt Bornheim. Die Flurstücke sind mit einem durch Bescheid vom 23.04.2007 baurechtlich genehmigten Möbeleinrichtungshaus bebaut. Das Einrichtungshaus wird durch unsere Mandantin betrieben. Die vorbezeichneten Flurstücke liegen südwestlich des Geltungsbereichs der „1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1“. Allerdings ist hervorzuheben, dass die nunmehr geplante Änderung im südwestlichen Bereich eine Überschneidung mit dem Bebauungsplangebiet Ro 18, in dem die Flurstücke unserer Mandantin liegen, aufweist.

Nach dem ausliegenden Planentwurf und dessen Begründung (Stand: 26.04.2012) sollen auf Grund von konkreten Investorangaben bzw. dessen Planung Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 134, 142, 306, 207 und 309 auf der Gemarkung Hersel (Flur 18) räumlich beansprucht werden. Vor diesem Hintergrund wurde das Planverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet.

## **2. Rechtsausführungen**

Der Bebauungsplanentwurf zur „1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1“ wird aus folgenden Gründen beanstandet:

### **2.1 Verfahrensrechtliche Anmerkungen**

In formeller Hinsicht werden folgende Bedenken geltend gemacht:

#### **2.1.1 (Un-) zulässige Wahl eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Wir rügen, dass der in Rede stehende Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Die Ausnahmeregelung des § 13a BauGB unterliegt restriktiv Hand zu habenden Voraussetzungen, die vorliegend in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllt sind.

##### **2.1.1.1**

Nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ist das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehen. Der Begriff der „Innenentwicklung“ erfasst anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB nur solche

Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen, z.B. auch durch nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung oder durch Einbezug sog. Außenbereichsinseln.

In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB zu bewerten sind, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

*- vgl. dazu insgesamt Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage 2009, § 13a Rn. 4. -*

Darüber hinaus darf ein Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) festgesetzt wird. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen.

Schließlich ist ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen - vgl. insoweit § 13a Abs. 1 S. 4, 5 BauGB -, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP-Pflicht unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen sollte.

#### **2.1.1.2**

Es ist vorliegend bereits der Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB nicht eröffnet, denn der in Rede stehende Bebauungsplanentwurf soll zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 führen. Demzufolge handelt es sich schon nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da das fragliche Gebiet nicht nach § 34 BauGB, sondern bereits nach § 30 BauGB einzustufen ist. Dieser Wertung steht nicht entgegen, dass § 13a Abs. 4 BauGB anordnet, dass die Vorschriften über das „beschleunigte Verfahren“ entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans gelten. Denn der Gesetzgeber meint damit ganz offensichtlich nur die Änderung/Ergänzung von Bebauungsplänen, die ihrerseits der Innenentwicklung gedient haben. Letzteres kann für den Bebauungsplan Ro 18.1 nicht gelten, da insoweit erstmals große Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB einer gewerblichen

Überplanung zugeführt worden sind. Da es sich hierbei nicht um Außenbereichsinseln oder zu vernachlässigende Arrondierungen handelt, konnte der Bebauungsplan Ro 18.1 das Beschleunigungsprivileg nach § 13a BauGB nicht in Anspruch nehmen.

Es tritt hinzu, dass die zulässige Grundfläche nicht isoliert anhand des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 zu messen ist, vielmehr müssen die Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden sind, mit einbezogen werden, vgl. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Vor diesem Hintergrund muss mindestens das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel (Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2010) mit in den Blick genommen werden. Dieses Plangebiet im Osten der Stadt Bornheim (Gemarkung Hersel) grenzt an bzw. überplant im Nordosten den ursprünglichen Bebauungsplan Ro 18. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 18.1 überdeckt den nordöstlichen Teilbereich des vorgenannten Bebauungsplans Ro 18 und weist einen räumlichen Geltungsbereich von etwa 6,5 ha, mithin 65.000 m<sup>2</sup> auf. Das gesamte ursprüngliche Plangebiet einschließlich des Bebauungsplans Ro 18 umfasst sogar eine Größe von rund 16,9 ha (169.000 m<sup>2</sup>), vgl. a. Bebauungsplanbegründung Ro 18.1, S.19 (Ziffer 8.3).

Mithin sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2 BauGB nicht erfüllt. Da die zu berücksichtigende Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> sicher übersteigt, sind die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes Verfahren“ auch insoweit nicht erfüllt.

### **2.1.2 Verfahrensfehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Wir rügen ferner, dass insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen eine für die Geltendmachung von Anregungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche ordnungsgemäße und umfassende Offenlage der Planunterlagen nicht erfolgte.

## **2.2 Materiell-rechtliche Bedenken**

In materiell-rechtlicher Hinsicht werden folgende Bedenken geltend gemacht:

### **2.2.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Es fällt auf, dass Anlass und Ziel der Planung in der Planbegründung teilweise in sich widersprüchlich beschrieben werden, siehe einerseits Nr. 2 der Planbegründung und andererseits Nrn. 3 und 4 der Planbegründung.

### **2.2.2 Fehlende Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan fehlt es überdies an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Was im Sinne der genannten Vorschrift städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich grundsätzlich und maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind demgegenüber in aller Regel solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Die beabsichtigte „1. Änderung des Bebauungsplans Ro Nr. 18.1“ ist aus folgenden Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich:

Die in Form einer Angebotsplanung angestrebte Änderung dient augenscheinlich allein einem von der Gemeinde angenommenen Nutzungsinteresse eines privaten Investors. Eine städtebauliche Erforderlichkeit ist bereits vor diesem Hintergrund mehr als fraglich.

Zwar kann auch ein privates Nutzungsinteresse tauglicher Anlass für eine Bauleitplanung sein. Rein wirtschaftliche Erwägungen sind jedoch nicht geeignet, die städtebauliche Erforderlichkeit zu ersetzen.

- vgl. zuletzt OVG Thüringen, Urteil vom 22.06.2011, Az. 1 KO 238/10 -

Dem vorliegenden Begründungsentwurf lässt sich ein überzeugendes städtebauliches Konzept, welches über das wirtschaftliche Interesse des ansiedlungswilligen Investors hinausgehend ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB begründen würde, nicht

entnehmen. Die Planung dient augenscheinlich allein einer Optimierung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten durch den Investor, die sich mit der jetzigen Bauleitplanung nicht umsetzen lässt. Das städtebaulich die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen erforderlich ist, lässt sich anhand der Planunterlagen, wie noch darzulegen sein wird, nicht einmal ansatzweise erkennen. In diesem Zusammenhang darf auch nicht verkannt werden, dass der zu ändernde Bebauungsplan erst vor ca. 2 Jahren beschlossen und bekanntgemacht wurde, so dass sich auch in zeitlicher Hinsicht die Frage stellt, ob ein Bedürfnis für eine Änderung bereits zum jetzigen Zeitpunkt angenommen werden kann. Die Stadt Bornheim hat doch seinerzeit ein Bedürfnis für die Schaffung weiterer Gewerbeflächen an dieser Stelle durch den Bebauungsplan Ro 18.1 gesehen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit kann doch nicht ernsthaft binnen einer Frist von 2 Jahren in erheblichem Umfang entfallen sein.

Daneben vermisst unsere Mandantin insoweit die Erforderlichkeit der Bauleitplanung in Ansehung der Tatsache, dass die tatsächliche Realisierung des Investorkonzepts bei Licht betrachtet nicht stattfinden kann. Denn - wie sogleich darzulegen sein wird - lässt sich über die bisherige Vorhabenkonzeption nicht darstellen, dass es sich bei der projektierten Verkaufsfläche um einen deutlich untergeordneten Bereich handelt. Davon ausgehend ist eine GIB-Bereichsrealisierung nicht denkbar mit der weiteren Konsequenz, dass die Bauleitplanung von vornherein nicht geeignet ist, die innere Planungskonzeption umzusetzen.

Wir rügen des Weiteren, dass der Planbereich letztlich dazu führt, dass Flächen des Bebauungsplans Ro 18. 1 teilweise einer adäquaten bislang eröffneten Nutzung nicht mehr zugänglich sind. Es sollen erhebliche Gebiete des Bebauungsplans Ro 18.1 neu überplant werden. Dabei werden willkürlich bestehende Grundstücksgrenzen durchschnitten. Dies führt unweigerlich dazu, dass auf diversen Grundstücken uneinheitliche Festsetzungen zu beachten sein werden. Auch dies lässt Zweifel an der Erforderlichkeit und hinreichenden Widerspruchsfreiheit der Plankonzeption sowie einer ordnungsgemäßen Abwägung der wechselseitig berührten privaten und öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB aufkommen.

### **2.2.3. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB**

Der geplante Bebauungsplan verstößt ferner gegen Ziele der Raumordnung. Es wird mithin keine materielle Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung gewährleistet. Im Einzelnen:

### 2.2.3.1

Auf Blatt 4, 5 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) wird in Anbetracht des § 1 Abs. 4 BauGB darauf hingewiesen, dass auf den Flächen des zukünftigen Plangebiets die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Küchen ermöglicht werden soll. Dabei wird eingeräumt, dass sich das künftige Plangebiet in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befindet und der geplante großflächige Einzelhandel den Zielsetzungen des Regionalplans (rechtskräftiger Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein/Sieg) widerspricht. Denn derartiger großflächiger Einzelhandel ist lediglich in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) raumverträglich.

### 2.2.3.2

Dieser Zielkonflikt bzw. diese offensichtliche Zielabweichung soll nach dem ausliegenden Begründungsentwurf durch den Einzelhandelserlass NRW 2008 ermöglicht werden, da es sich bei der geplanten Ansiedlung um eine atypische Fallgestaltung handele, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden könne. Im Vorfeld der Planaufstellung sei dazu eine Auswirkungsanalyse beauftragt und durch die Fa. BBE Handelsberatung GmbH im Januar 2011 erstellt worden. Vor 1 ½ Jahren sei man zu dem Ergebnis gelangt, dass eine atypische Fallgestaltung vorliege, vgl. Blatt 7 f. der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012).

Ferner sei im Vorfeld der Planung diese planungsrechtliche Thematik von der Stadt Bornheim mit der zuständigen Bezirksregierung Köln erörtert worden und letztere habe ihre Zustimmung zur inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der ausnahmsweisen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel innerhalb eines GIB-Bereichs unter der Voraussetzung des Vorliegens einer Atypik von geplanten Ansiedlungen signalisiert, vgl. dazu S. 5 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012). Hierzu ist Folgendes anzumerken:

#### 2.2.3.2.1.

Abgesehen davon, dass derlei „Signale“ vollkommen ungeeignet dazu sind, als belastbare Grundlage für eine Bebauungsplanänderung zu dienen, muss darauf hingewiesen werden, dass Ziele der Landesplanung, wie diejenigen, die großflächigen Einzelhandel lediglich in ASB-Bereichen zu realisieren, zwingend zu beachten sind, vgl. auch § 4 Abs. 1 ROG.

Hintergrund ist, dass ein „Anpassen“ im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bedeutet, dass die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer

Aussageschärfe konkretisierungsfähig sind, nicht aber im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden können. Die Ziele der Raumordnung sind mithin der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als Planungsvorgaben entzogen.

- vgl. bereits BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992, Az. 4 NB 20/91 -

Das genannte Ziel der Raumordnung (großflächiger Einzelhandel nur in ASB-Bereichen) kann also nicht im Wege der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden, und eine derartige Überwindung kann auch nicht dadurch erfolgen, dass „positive Signale“ der Bezirksregierung Köln insoweit erfolgt sein sollen. Für ein Abweichen von Zielen der Raumordnung besteht ein formalisiertes, gesondertes Verfahren nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 16 LPlIG NW, das sog. Zielabweichungsverfahren, welches unstreitig nicht durchgeführt worden ist.

#### 2.2.3.2.2.

Die ausnahmsweise GIB-Bereichszulässigkeit kann auch nicht deshalb bejaht werden, weil es sich nach der betrieblichen Konzeption des Investors um einen Gewerbebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche handelt.

Hintergrund dieser in der Begründung anklingenden Überlegung dürfte das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim sein, indem auf S. 73 (Stand: Februar 2009) angegeben wird:

*„Nach dieser Vorgabe [= aus dem Regionalplan] darf zwar ein Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment geplant werden; dieser muss sich jedoch flächenmäßig der angestrebten Funktion des GIB deutlich unterordnen.“*

Dieses Erfordernis eines Gewerbebetriebs mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche lässt sich allerdings beim besten Willen nicht konstruieren. Denn ausweislich des städtebaulichen Konzepts auf Blatt 5 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) stellt sich das konkret zu realisierende Vorhaben wie folgt dar:

*„Auf den Flächen soll der Neubau eines Gewerbebetriebs mit Veranstaltungsräumen, Nebenräumen und Erschließungsflächen auf insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup> realisiert werden. Zudem ist ein Zentrallager mit Neben- und*

*Technikräumen auf einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> geplant. Die geplanten Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen der Küchenausstellung mit integriertem sogenannten Kitchen-Store (als Verkaufsstelle mit 50 m<sup>2</sup>) zum Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren/Haushaltstextilien betragen insgesamt ca. 4.450 m<sup>2</sup>. Die verschiedenen Nutzungen sind als ein Gesamtbaukörper geplant, der sich im Nordosten und Südwesten um die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße anordnet.“*

Der Einzelhandelserlass NRW 2008 bestimmt auf S. 36 in diesem Zusammenhang Folgendes:

*„Auch ist es einer Gemeinde möglich, Einzelhandel auf den sog. ‚Annex-Handel‘, der in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetrieb steht und diesem flächenmäßig **deutlich** untergeordnet ist (z.B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf, etc.) zu beschränken.“*

Aus alledem lässt sich ableiten, dass zum einen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem „Hauptbetrieb“ bestehen muss und gleichzeitig der „Annex-Handel“, mithin die an sich unzulässige Nutzung lediglich dann „mitgezogen“ werden kann, wenn sie sich flächenmäßig deutlich unterordnet.

Diese deutliche Unterordnung wird ebenso wenig erfüllt wie ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen Gewerbebetrieb und Verkaufsfläche.

Definitiv lässt sich die geforderte „deutliche Unterordnung“ dadurch schärfen, dass das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim auf S. 86 (Stand: Februar 2009) für die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten folgende Kriterien vorgibt:

*„Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche*

- *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,*
- *in betrieblichen Zusammenhang errichtet*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist*

- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO [= 1.200 m<sup>2</sup>]

nicht überschritten ist“

Diese Kriterien sollen ausweislich der geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplans 1:1 Umsetzung finden. Die u.a. geforderte deutliche flächenmäßige Unterordnung erinnert an die Fragestellung, wie mit zentrenrelevanten Randsortimenten bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten umzugehen ist. Insofern gilt nach § 24a Abs. 3 LEPro a.F. die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal auf 2.500 m<sup>2</sup>; beträgt die Gesamtverkaufsfläche von mehreren Einzelhandelsvorhaben mehr als 50.000 m<sup>2</sup>, darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt maximal 5.000 m<sup>2</sup> betragen.

Daraus ist der gesetzgeberische Wille abzuleiten, von zulässigen Randsortimenten nur auszugehen, wenn sie 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Eine deutliche Unterordnung im vorgenannten Sinne zwischen zulässigem Hauptbetrieb und (Einzelhandels-) Verkaufsfläche ließe sich also lediglich darstellen, wenn die Verkaufsfläche zur übrigen Gewerbefläche maximal 10% betrüge. Nimmt man jedoch die vorzitierten Quadratmeterangaben aus dem städtebaulichen Konzept, wird schnell ersichtlich, dass knapp 40 % (!) der in Anspruch genommenen Flächen auf diejenigen zum Verkauf bzw. zur Ausstellung entfallen.

Soweit auf Bl. 3 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) relativierend angegeben wird,

*„Die geplante Ansiedlung entspricht bis auf das Erfordernis der Großflächigkeit der Verkaufsflächen grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Großflächigkeit wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen“,*

vermag dies nicht zu überzeugen. Es macht definitorisch keinen Unterschied, ob es sich „nur“ um Präsentations- oder Ausstellungsflächen handelt, entscheidend ist, ob die jeweils zu betrachtenden Flächen dem Bereich „Verkauf“ zugeordnet werden können.

Dazu hat das OVG NRW,

- Beschluss vom 28.10.2011, Az. 2 B 1049/11 -

ausgeführt, dass die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs generell den primären Maßstab für seine städtebaulichen Wirkungen bildet. In das Verständnis des Verkaufsflächenbegriffs hat einzufließen, dass die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit und damit die Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebs nicht nur von seiner Größe bestimmt werden, die sich in der Geschossfläche widerspiegelt, sondern dass sie - soweit es um das Merkmal der Fläche geht - eher von derjenigen Fläche beeinflusst werden, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebs, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Danach zählen Gänge, Treppen, Aufzüge, die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und zum Entsorgen des Verpackungsmaterials) ebenso zu der städtebaulich relevanten Verkaufsfläche wie für Kunden nicht betretbare Verkaufsstände. Keine Verkaufsfläche sind hingegen Personalräume oder reine Lagerflächen.

- vgl. a. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, Az. 4 C 10.04; OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006, Az. 7 A 964/05 und Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 11 Rn. 19.3 sowie Bl. 10 f. des Einzelhandelserlasses NRW 2008 -

Eine Differenzierung zwischen Ausstellungsfläche (4.400m<sup>2</sup>) und Verkaufsstellenfläche (50m<sup>2</sup>) ist daher nicht angezeigt, es zählen mithin die gesamten 4.450 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche mit der Konsequenz, dass sie knapp 40% der insgesamt in Anspruch genommenen Fläche ausmachen. Demzufolge unterliegt die Verkaufsfläche keineswegs einer deutlichen Unterordnung, sodass sich der sog. „Annex-Handel“ nicht begründen lässt.

Im Übrigen besteht kein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen Gewerbebetrieb und Verkaufsfläche, die der Einzelhandelserlass NRW 2008 gleichsam als Voraussetzung statuiert und den die künftigen Festsetzungen fordern. Denn die Küchenmontage wird doch realistisch betrachtet beim Endverbraucher stattfinden und nicht etwa im Rahmen des projektierten Gewerbebetriebs.

Selbst wenn man also davon absieht, ein ordnungsgemäßes Zielabweichungsverfahren durchzuführen, bleibt jedenfalls festzuhalten, dass eine GIB-Bereichszulässigkeit alleine

deshalb ausscheidet, weil es sich nicht um einen Gewerbebetrieb mit deutlich untergeordneten Verkaufsflächen handelt.

Ob im Übrigen die Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO dadurch widerlegt wird, dass von einer atypischen Fallgestaltung deshalb auszugehen ist, weil vorgeblich mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen ausgelöst werden, wird bestritten. Belastbare Anhaltspunkte lassen sich für diese Annahme den Planunterlagen jedenfalls nicht entnehmen.

#### **2.2.4 Fehlende Beachtung der Gebote gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 i.V. m. Abs. 7 BauGB**

Wir rügen ferner vorsorglich, dass die Planung dem aus § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 i. V. m. Abs. 7 BauGB abzuleitenden Gebot der der planerischen Konfliktbewältigung nicht Rechnung trägt.

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung fordert, dass Konfliktsituationen, die durch die Planung hervorgerufen werden, bereits auf planerische Ebene zu lösen sind, soweit dies mit hinreichend vertretbarem Aufwand möglich ist.

Dieses Gebot wird verletzt, weil die mit den planerischen Festsetzungen möglichen Immissions- und sonstigen Belastungen nur unzureichend erfasst wurden und planerisch nicht durch nachbarliche und öffentliche Interessen hinreichend berücksichtigende Festsetzungen abgearbeitet worden sind.

Beispielhaft müssen die nach dem Plan denkbaren Immissionsbelastungen im Hinblick auf die einschlägigen Immissionsorte erfasst, zutreffend bewertet und durch adäquate Festsetzungen abgearbeitet werden.

*- vgl. hierzu auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 08.06.2011 - 1 C 11239/10 -*

U. E. wurde ferner der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Ziel- und Quellverkehr, vgl. insoweit § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, nicht hinreichend beleuchtet.

Es hätte insbesondere untersucht werden müssen, wie sich der zusätzliche Kundenverkehr auf die Aufnahmemöglichkeit der gemeinsamen Erschließungsstraße „Roisdorfer Straße“ (L 118) und insbesondere den Kreuzungsbereich „Roisdorfer Straße“ / „Alexander-Bell-Straße“

auswirkt. Denn bereits in der Begründung zum Vorgänger-Bebauungsplan Ro 18.1 hat die verkehrstechnische Stellungnahme ergeben, dass der einspurige Querschnitt der L 118 „bereits heute“ (September 2009) grenzwertig belastet ist bzw. war.

Klärungsbedürftig ist auch, ob die bislang den Planbereich bereits teilweise erfassende Bauleitplanung, überhaupt wirksam ist. Dies wird vorsorglich in Abrede gestellt.

Schließlich bleibt zu rügen, dass eine artenschutzrechtliche Überprüfung zu Unrecht unterblieben ist. Der pauschale Verweis auf die bereits im Bebauungsplan Ro 18.1 abgearbeiteten Umweltbelange, vgl. Bl. 8, 9 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) greift zu kurz. Denn nach Ablauf von mehr als 3 Jahren seit der Erstellung des damaligen artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts wäre eine Aktualisierung notwendig gewesen.

3.

Wir kommen nach alledem, namentlich auch unter Berücksichtigung der projektierten Erschließung zu dem Ergebnis, dass der Planentwurf an erheblichen formellen und materiellen Fehlern leidet.

Wir regen deshalb an,

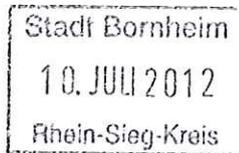
**von der Planung Abstand zu nehmen.**

Für heute verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

  
Rechtsanwalt

Stadt Bornheim  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



Markus Pützer  
Projekt- und Betriebsmanagement Abwasser  
Telefon: (02251) 708-221  
E-Mail: mpuetzer@regionalgas.de  
Zeichen: T-AW MPü/Li  
Datum: 2. Juli 2012

*L 18/2*

**1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel**

Bezug: **Ihr Schreiben 612601 - Ro 18.1 vom 15.06.2012**

hier: **Hinweis Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Ro 18.1 bitten wir um Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 14.03.2012.

Bei Rückfragen rufen Sie bitte an.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen

*Egon Pützer*

*Markus Pützer*

Ø T-P

171/253

## Bongartz, Monika

---

**Von:** Erll, Andreas  
**Gesendet:** Mittwoch, 27. Juni 2012 10:20  
**An:** Bongartz, Monika  
**Betreff:** WG: Offenlegung Ro 18.1

-----Ursprüngliche Nachricht-----

**Von:** Fabian.Goettlich@bonn.ihk.de [mailto:Fabian.Goettlich@bonn.ihk.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 20. Juni 2012 13:09  
**An:** Michel, Laura; Manheller, Sabine; Erll, Andreas  
**Betreff:** WG: Offenlegung Ro 18.1

Mail: goettlich@bonn.ihk.de

----- Weitergeleitet von Fabian Goettlich/IHKBON/IHK am 20.06.2012 13:08 -----

**Von:** Fabian Goettlich/IHKBON/IHK  
**An:** monika.bongartz@stadt-bornheim.de  
**Datum:** 20.06.2012 13:04  
**Betreff:** Offenlegung Ro 18.1

---

Sehr geehrte Frau Bongartz,

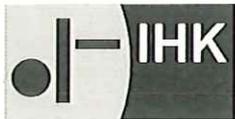
mit Schreiben vom 15.06.2012 haben Sie uns erneute an o.g. Planverfahren beteiligt.  
Dazu möchte ich auf unser Schreiben vom 13.03.2012 (siehe Anhang) verweisen, die darin enthaltenen  
Bedenken erhalten wir aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Göttlich  
IHK Bonn/Rhein-Sieg  
Bereichsleiter Bauleitplanung | Handel | Infrastruktur  
Geschäftsführer Wirtschaftsunioren Bonn

Bonner Talweg 17  
53113 Bonn  
Tel: 0228/ 2284 - 145  
Fax: 0228/ 2284 - 5145  
Web: <http://www.ihk-bonn.de>  
Web: <http://www.wj-bonn.de>  
Mail: goettlich@bonn.ihk.de

172/253



Industrie- und Handelskammer  
Bonn/Rhein-Sieg

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Postfach 1820, 53008 Bonn

An  
Stadt Bornheim  
FB 7 Stadtplanung  
Frau Monika Bongartz  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim

|                       |
|-----------------------|
| Ihr Ansprechpartner   |
| Fabian Göttlich       |
| E-Mail                |
| goettlich@bonn.ihk.de |
| Telefon               |
| 0228/ 2284-145        |
| Fax                   |
| 0228/ 2284-5145       |
| Datum                 |
| 13.03.2012            |

**Betreff:** Bebauungsplan Ro 18.1 / 1.Änderung

Sehr geehrte Frau Bongartz,

mit Schreiben vom 28.02.2012 haben Sie uns an o.g. Planverfahren beteiligt.

Geplant ist die Ansiedlung von „Küchen Aktuell“, dabei soll sich um einen „Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen“ handeln. Dieser Einschätzung können wir nicht folgen, dazu im Einzelnen:

1. Nach Selbstdarstellung auf der Homepage des Unternehmens ist Küchen Aktuell „Deutschlands erfolgreichster Küchenfachmarkt“. Der Unternehmenszweck ist also eindeutig der Verkauf von Küchen an Endverbraucher, es handelt sich also um einen Einzelhandelsbetrieb.
2. Knapp 40% der geplanten Flächen (entspricht knapp 4.400 (!) Quadratmetern) entfallen auf Verkaufsflächen. Die Verkaufsfläche ist unseres Erachtens den übrigen Flächen nicht deutlich untergeordnet, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Seite 36.
3. Die Montage von Küchen findet in der Regel beim Kunden statt, somit können wir keinen funktionalen und räumlichen Zusammenhang zwischen Gewerbebetrieb und Verkaufsfläche feststellen, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Seite 36.

Der gegenwärtig gültige Bebauungsplan Ro 18.1 schließt Einzelhandel grundsätzlich aus. Dieser Ausschluss wurde von der Stadt Bornheim bewusst festgesetzt, um die Gewerbeflächen vor konkurrierenden Nutzungen, wie z.B. durch Einzelhandelsbetriebe, zu schützen. Dazu ist im gültigen Bebauungsplan festgehalten: „(...) gewerbliche Bauflächen, die von besonderer

Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung sind, da sie die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbe- und Handwerksbetriebe ermöglichen. (...) Durch die Ausweisung von ca. 10.4 ha zusätzlicher Gewerbegebietsfläche soll der Bedarf an attraktiven, hochwertigen Gewerbegebietsflächen der Stadt Bornheim mit unmittelbarem Autobahnanschluss gedeckt werden.“ Diesen Entwicklungszielen schließt sich die IHK ausdrücklich an.

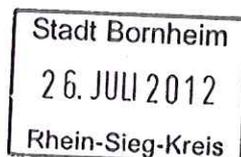
Wir möchten Sie bitten, die knappen Gewerbeflächen auch weiterhin vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Göttlich  
Bereichsleiter Einzelhandel

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

Stadt Bornheim  
Planung  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



**Planungsamt**  
**61.2 Regional- und Bauleitplanung**  
Frau Fischer  
**Zimmer:** A 12.05  
**Telefon:** 02241/13-2323  
**Telefax:** 02241/13-2430  
**E-Mail:** [theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de](mailto:theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de)

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
15.06.2012, Az. 61 26 01-Ro 18.1

*626/17*

**Mein Zeichen**  
61.2-Fi

**Datum**  
24.07.2012

**1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel**  
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Bongartz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

*Lischer*

175/253



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)



Stadt Wesseling - Der Bürgermeister - 50387 Wesseling

Stadt Bornheim  
Stadtentwicklung  
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



## Stellungnahme der Stadt Wesseling zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 und die Bitte um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Wie in unserem Schreiben vom 02. April 2012 angemerkt bestehen zu dem in Rede stehenden Vorhaben und die damit in Verbindung stehende Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken. Wir teilen gleichermaßen die Auffassung, dass durch das in Rede stehende Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wesseling und deren Entwicklung zu erwarten sind.

Die entsprechenden planerischen Festsetzungen, insbesondere die formulierten Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben werden von der Stadt Wesseling begrüßt.

Aus Sicht der Stadt Wesseling bestehen dementsprechend keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ursula Schneider  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Datum  
11. Juli 2012  
Bereich  
61 Stadtplanung

Auskunft erteilt  
Stefan Wessels  
Durchwahl  
02236 701 - 337  
Mobil

Telefax  
02236 701 6 - 337  
Zimmer  
314  
Mein Zeichen  
61 We  
E-Mail  
swessels@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 DEUTDEKXXX

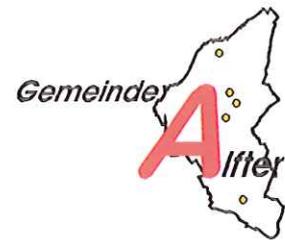
Commerzbank  
Konto 260000500 BLZ 370 400 44  
IBAN DE49370400440260000500  
BIC COBADEFFXXX

VR-Bank Rhein-Erft eG  
Konto 4000004010 BLZ 371 612 89  
IBAN DE83371612894000004010  
BIC GENODE1BRH

Brühler Bank eG  
Konto 704157010 BLZ 370 699 91  
IBAN DE60370699910704157010  
BIC GENODE1BRL

176/253

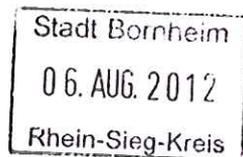
# Der Bürgermeister



Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter

**Fachgebiet 3.2  
-Bauverwaltung-**

Stadt Bornheim  
Rathausstraße 2  
  
53332 Bornheim



**Auskunft erteilt:** Frau Fuhs  
**Telefon:** (0228) 6484 - 175  
**Fax:** (0228) 6484 - 199  
**E-Mail:** nadine.fuhs@alfter.de  
**Ihr Zeichen:**  
**Aktenz. (bitte stets angeben):**  
**Datum:** 03. August 2012

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel

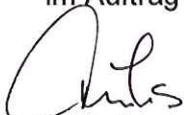
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 4a Abs.4 Baugesetzbuch und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Gemeinde Alfter werden durch den vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung der Stadt Bornheim nicht berührt.

Eine Stellungnahme wird daher nicht vorgebracht.

Mit freundlichem Gruß,  
im Auftrag



(Fuhs)

177/253

### Bankverbindungen

VR-Bank Bonn eG  
Kto.: 3000 BLZ 381 602 20  
BIC: GENODE1HBO  
IBAN: DE 84 3816 0220 0000 0030 00

Kreissparkasse Köln  
Kto.: 054 401 112 BLZ 370 502 99  
BIC: COKSDE33  
IBAN: DE 38 3705 0299 0054 4011 12

Postbank Köln  
Kto.: 2369 33-508 BLZ 370 100 50  
BIC: PBNKDEFF  
IBAN: DE04 3701 0050 0236 9335 08

### Öffnungszeiten der Verwaltung

|                               |  |                |             |                 |
|-------------------------------|--|----------------|-------------|-----------------|
| <b>Allgemein:</b>             | Montag-Freitag:                            | 8.00-12.00 Uhr | Montag:     | 14.00-16.00 Uhr |
|                               |  |                | Donnerstag: | 14.00-17.30 Uhr |
| <b>Hochbau/Bauleitplanung</b> | wie allgemein, jedoch Mittwoch geschlossen |                |             |                 |
| <b>Bürgerinfothek</b>         | Montag-Mittwoch:                           | 7.30-16.00 Uhr | Donnerstag: | 7.30-18.00 Uhr  |
|                               | Freitag:                                   | 7.30-12.00 Uhr |             |                 |
| <b>Bürgerbüro</b>             | Montag:                                    | 7.30-16.00 Uhr | Donnerstag: | 7.30-18.00 Uhr  |
|                               | Dienstag-Mittwoch:                         | 7.30-13.00 Uhr |             |                 |
|                               | Freitag:                                   | 7.30-12.00 Uhr |             |                 |

### Postanschrift

Gemeinde Alfter  
Postfach 45 00 54  
53344 Alfter

Tel.: (0228) 6484-0

E-Mail : rathaus@alfter.de

Internet: www.alfter.de

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 469/2012-7 |
| Stand       | 06.09.2012 |

**Betreff Stadtbahnlinie 18; Gespräch zur fahrplanmäßigen Bedienung**

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

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Hinsichtlich der Verspätungssituation auf der Stadtbahnlinie 18 wurden auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften vom 09.11.2011 (vgl. Vorlage 483/2011-7) Vertreter der KVB, der SWB und des Rhein-Sieg-Kreises zu einem Gespräch am 06.09.2012 eingeladen.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

1. Das innerstädtische ÖPNV-Netz der Stadt Köln ist derzeit stark überlastet. Hinsichtlich der Stadtbahnlinie 18 verursacht der Knoten Barbarossaplatz zahlreiche Verspätungen, da der Innentunnel voll ausgelastet ist. Solange die Nord-Süd-Trasse jedoch nicht fertig gestellt ist, besteht auch nicht die Möglichkeit, Fahrten aus dem Tunnel in die Nord-Süd-Trasse zu verlagern und die Situation so zu entspannen.
2. Wenn Züge nun mit einer gewissen Verspätung aus Köln eintreffen, dann duplizieren sich diese teilweise im Verlauf der eingleisigen Abschnitte der Stadtbahnlinie auf Bornheimer und Brühler Stadtgebiet. Solange die Defizite in der Infrastruktur jedoch nicht behoben sind, wird es weiter Störeinflüsse geben.
3. Aufgrund einer besonders aggressiven Grippewelle im vergangenen Herbst kam es zu einer großen Zahl von Personalausfällen, welche wiederum Verspätungen und Ausfälle bei verschiedenen Stadtbahnlinien verursachten. Witterungs-, material- oder personalbedingte Verspätungen wird es immer geben. Die Verkehrsbetriebe versuchen jedoch schnellstmöglich zu reagieren, um Abhilfe zu schaffen.
4. Durch fahrplantechnische Maßnahmen versuchen die Verkehrsbetriebe die Zahl der Verspätungen zu reduzieren. Entsprechend plant die KVB, ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2012 die Bahn in Brühl und in Bonn je 1 Minute früher losfahren zu lassen, um einen Puffer in der Fahrzeit zu haben. Hierdurch soll sich das Risiko der duplizierten Verspätungen in den eingleisigen Abschnitten reduzieren. Mittelfristig lässt sich das Grundproblem nur durch infrastrukturelle Maßnahmen lösen.
5. Eine erste Entlastung lässt der zweigleisige Ausbau des Streckenabschnitts Brühl-Schwadorf erwarten. Mit der Realisierung dieses Projektes wird 2015/2016 gerechnet.

6. Nach Fertigstellung der Nord-Süd-Trasse, welche durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der KVB in der letzten Verkehrsausschusssitzung der Stadt Köln für das Jahr 2019 avisiert wurde, ist auch mit einer Entspannung der Problematik im innerstädtischen Netz der Stadt Köln zu rechnen.
7. Seitens des Rhein-Sieg-Kreises wurde vorgeschlagen, nach Ausbau des Brühler Abschnitts die Möglichkeit zu prüfen, inwiefern die Erhöhung der Zahl der Fahrten der Linie 18 bei gleichzeitiger geringfügiger Reduzierung der Fahrten der Linie 68 den Bahnkunden helfen könnte.
8. Die Stadt Bornheim bat die SWB zudem, die Umsteigesituation der Linie 18 am Hauptbahnhof Bonn in den Tagesrandlagen zu prüfen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der RSK, im NVP gesicherte Umsteigeverbindungen festzuschreiben.
9. Hinsichtlich der Stadtbahnlinie 16 bzw. der Wendeanlage der Linie 63, sagte der Rhein-Sieg-Kreis zu, Zahlen/Kosten für potentielle Verstärkerfahrten in Tagesspitzenzeiten zur Verfügung zu stellen, sobald die KVB sie liefert. Im Anschluss werden weitere Gespräche empfohlen.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 529/2012-6 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 10.10.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Errichtung von Pferdeunterständen, Paddocks und Reitplatz in Merten**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt von den Ausführungen des Bürgermeisters Kenntnis.

**Sachverhalt**

Ergänzend zur Mitteilungsvorlage 434/2012-6 teilt der Bürgermeister mit, dass in der Zwischenzeit ein von einem Fachbüro erstellter Landschaftspflegerischer Begleitplan vorgelegt wurde. Dieser wird derzeit durch die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises geprüft. Prüfgegenstand ist insbesondere das verträgliche Einbinden des Bauvorhabens in das Landschaftsbild sowie die Sicherstellung der ökologischen Kompensation der mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Eine Abschließende Genehmigung des Vorhabens kann erst nach Erteilung des Benehmens gem. § 6 Absatz 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen durch die Untere Landschaftsbehörde erfolgen.

Zur Beantwortung von Fragen bzw. zur Diskussion von Punkten, die in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln sind, ist im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung vorsorglich ein Tagesordnungspunkt vorgesehen.

Ö 11

## Karte



Flurstücke



Flurstücke



Flurstücke

**Datenrechte**

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008

Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU- 200925

Daten der Stadt Bornheim: Eine Weitergabe an Dritte so wie die Veröffentlichung der Daten ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Bornheim zulässig.

# Errichtung eines Pferdeunterstandes

in Merten

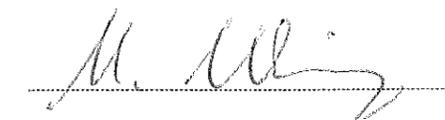
## Bauantrag Lageplan

M 1:1000

Bauherr:

Michael Wingen  
Franz-von-Kempis-Weg 1  
Bornheim

Bonn, den: 11.09.2012

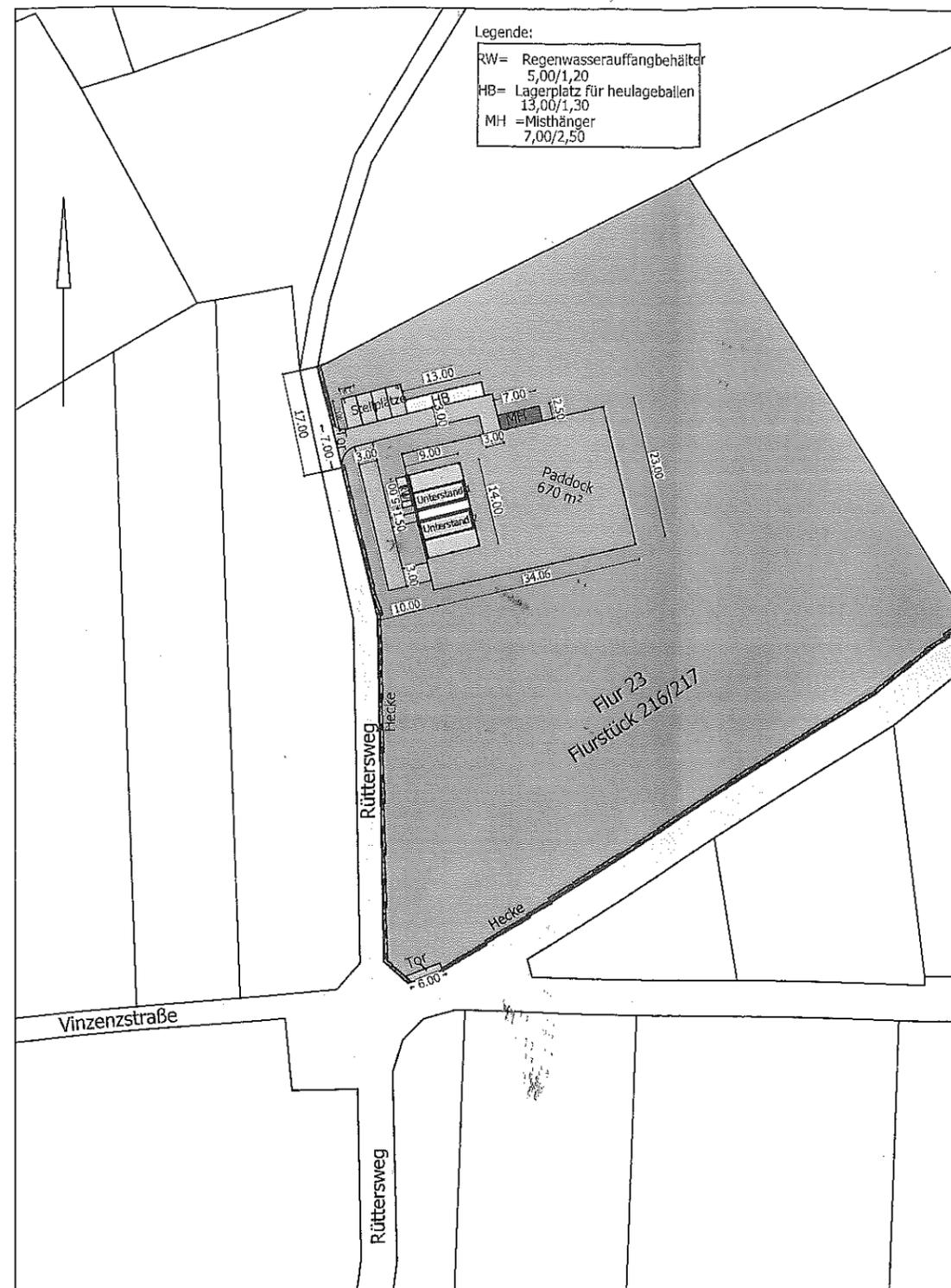


Architekt:

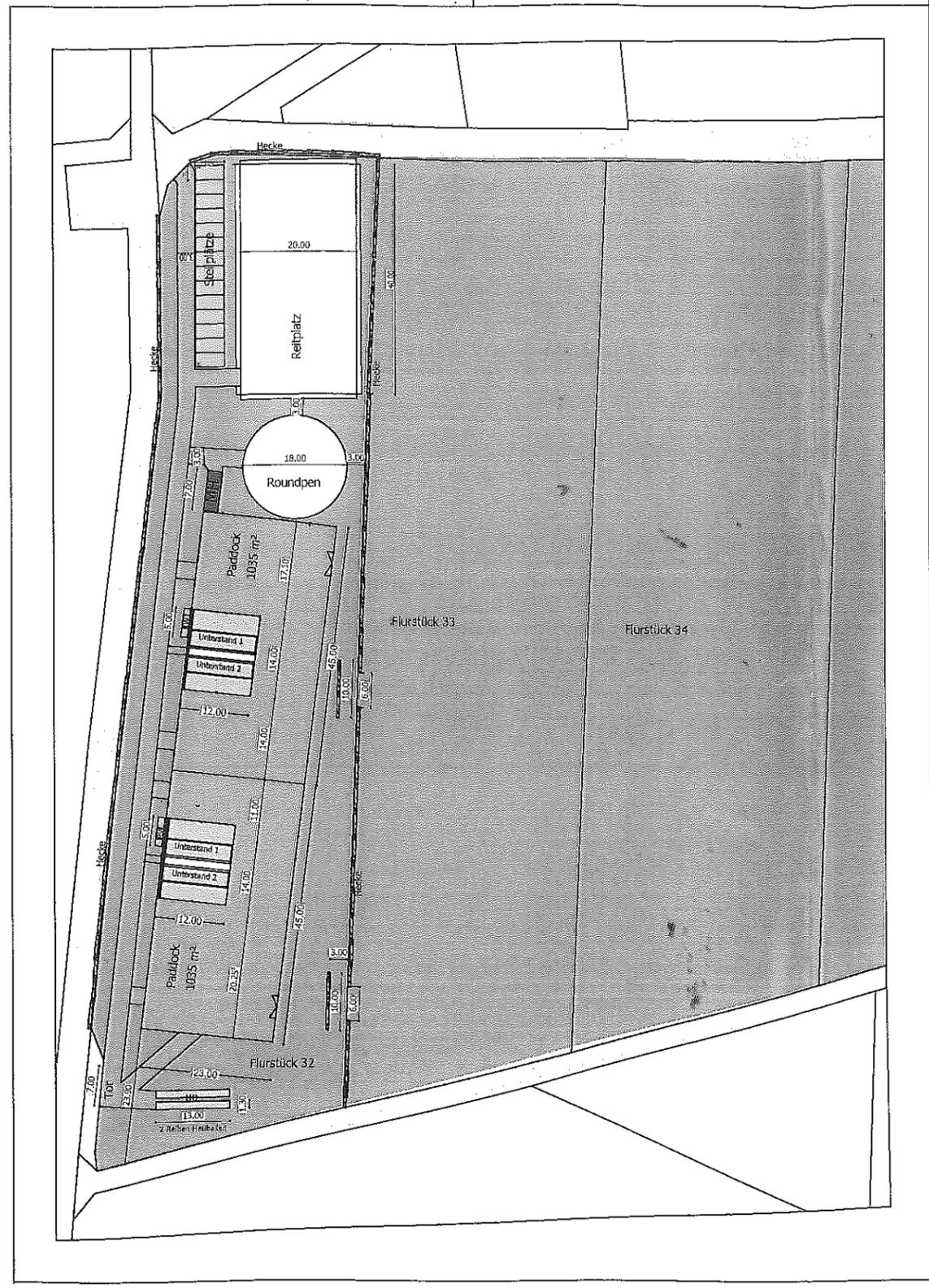
Vöhringer + Partner Architekten  
Heilsbachstraße 22  
53123 Bonn

Bonn, den: 11.09.2012

*Deinufeldt*  
ARCHITEKT  
A 34636  
ARCHITEKTENKAMMER RW  
BEREICH  
VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN  
DES ÖFFENTLICHEN



Legende:  
 RW= Regenwasserauffangbehälter  
 5,00/1,20  
 HB= Lagerplatz für Heulageballen  
 13,00/1,30  
 MH =Misthänger  
 7,00/2,50



# Errichtung von zwei Pferdeunterständen, Reitplatz und Roundpens. in Merten, Vinzenzstrasse Bauantrag Lageplan Flurstück 32

M 1:1000

Bauherr:

Michael Wingen  
 Franz-von-Kempis-Weg 1  
 Bornheim

Bonn, den: 11.09.2012

*M. Wingen*

Architekt:

Vöhlinger + Partner Architekten  
 Heilsbachstraße 22  
 53123 Bonn

Bonn, den: 11.09.2012

*Deinenfecht*



|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 537/2012-6 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 18.10.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofes am Brombeerweg in Roisdorf**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt von den Ausführungen des Bürgermeisters Kenntnis.

**Sachverhalt**

Grundstück: Gemarkung Roisdorf, Flur 29, Flurstück 201

Das Grundstück liegt im Außenbereich von Roisdorf  
Der Flächennutzungsplan weist Fläche für die Landwirtschaft aus.  
Der Landschaftsplan setzt ein Landschaftsschutzgebiet fest.  
Als Entwicklungsziel ist 1a, die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft festgesetzt.

Die Antragsteller führen bereits seit 2005 einen landwirtschaftlichen Betrieb auf Pachtbasis in Alfter-Witterschlick und beantragen eine vollständige Umsiedlung nach Bornheim-Roisdorf. Der Betrieb will überwiegend Pensionspferdehaltung, in geringem Umfang auch Pferdezucht betreiben. Ein untergeordneter Teil des Gewinns soll aus gewerblicher Tätigkeit in den Bereichen Reitunterricht und Freizeitreiten erwirtschaftet werden, die von der Privilegierung mitgezogen werden sollen.

Geplant ist die Errichtung einer neuen Reithalle mit Anbauten in Holzbauweise. 40 Pferde sollen in Gruppen in Offenställen mit Ausläufen gehalten werden. Es sind 15 PKW- und 5 Hängerstellplätze vorgesehen.

Die eigene Futtergrundlage, auf eigenem oder langfristig gepachtetem Land, ist Voraussetzung für die Privilegierung als landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch. Ein abschließender Nachweis entsprechender Flächen liegt noch nicht vor.

Die untere Landschaftsbehörde hat zu dem Vorhaben ihr Benehmen mit den erforderlichen Nebenbestimmungen erteilt und eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zugelassen. Der Eingriff in Natur- und Landschaft muss ausgeglichen werden. Da der Ausgleich außerhalb des Baugrundstücks erbracht werden soll, muss hier noch eine Sicherung per Baulast erfolgen. Das Beweidungs- und Bewirtschaftungskonzept steht in Einklang mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes. Artenschutzrechtliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Der Ausbaustatus des Brombeerwegs ist ausreichend, um die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen. Die Wasserversorgung soll über einen eigenen Brunnen erfolgen, die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage

und Versickerungsanlagen. Die geplante Dunglagerung und Beseitigung wurden geprüft. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse liegen vor.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, sofern es privilegiert ist, nicht entgegen.

Zur Beantwortung von Fragen bzw. zur Diskussion von Punkten, die in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln sind, ist im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung vorsorglich ein Tagesordnungspunkt vorgesehen.

**Anlagen zum Sachverhalt**

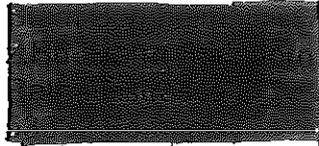
1 Anschreiben Rhein-Sieg-Kreis

2 Karte

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

**Amt für Natur- und Landschaftsschutz  
Bauvorhaben, Landschaftsplanung,  
Artenschutz**

10. Sep. 2012  
28.11.09.12



Stadt Bornheim  
07. SEP. 2012  
Rhein-Sieg-Kreis

Zimmer: B 2.14  
Telefon: 02241 - 13-3530  
Telefax: 02241 - 13-3200  
E-Mail: @rhein-sieg-kreis.de

10.09.

Datum und Zeichen Ihres Schreibens    Mein Zeichen    Datum  
16.04.2012/00894 - 12 - 01    67.1-1.03.03-    31.08.2012

**Benehmen gem. § 6 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen**

|                         |  |                   |
|-------------------------|--|-------------------|
| <b>Vorhaben:</b>        | Neubau einer Betriebsstätte für Pferdewirtschaft |                   |
| <b>Antragsteller:</b>   | [Redacted]                                       |                   |
| <b>Gemarkung:</b>       | Roisdorf   | in Bornheim       |
| <b>Flur:</b>            | 29   | Flurstück(e): 201 |
| <b>Rechtsgrundlage:</b> | Landschaftsplan 2-"Bornheim"                     |                   |
| <b>Schutzstatus:</b>    | Landschaftsschutzgebiet                          |                   |

Sehr geehrter [Redacted]

für das auf dem genannten Grundstück beantragte Vorhaben erteile ich nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen hiermit das Benehmen gemäß § 6 Abs.1 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 4 LG stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 2 der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Aus natur- und landschaftsschutzrechtlichen Gründen sind daher folgende Nebenbestimmungen erforderlich:

1. Die im „Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Errichtung einer Betriebsstätte für Pferdehaltung in Bornheim-Roisdorf“, Stand vom 20.08.2012, aufgeführten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen unter Punkt 4.1 und 4.2 sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Punkt 3.2.2, 3.3 sind vollumfänglich umzusetzen und zu beachten (insbesondere die Beachtung der Schonzeit gem. § 39 Abs. 5 BNatschG (alt § 64 LG NW) in der Zeit vom 01.03.-30.09.)
2. Kompensationsmaßnahme „Glatthaferwiese an der Wolfsschlucht“ Gemarkung Roisdorf, Flur 25, Flurstücke 93, 94; Flur 28, Flurstück 5
  - 2.1 Vor der Aussaat (möglichst bereits vor dem Erwerb der Saatgutmischung) ist der Unteren Landschaftsbehörde ein entsprechender Nachweis zur Zustimmung vorzulegen. Wenn der Nachweis nicht gesichert ist, ist die Aussaat nicht zulässig.
  - 2.2 Die Aussaat hat spätestens im auf den Baubeginn folgenden Frühjahr (April/Mai) zu erfolgen.
  - 2.3 Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Pflegemaßnahmen der Kompensationsfläche mindestens 30 Jahre erfolgen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass nach Ablauf der Pflegeverpflichtungen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den ökologischen Zustand der Flächen verschlechtern.
3. Ausgleichsmaßnahme „Pflanzung von 8 standortgerechten Einzelbäumen“ auf dem Flurstück 201, Flur 29, Gemarkung Roisdorf: die Einzelbäume sind nur als zertifizierte Forstbaumware entsprechend dem Forstvermehrungsgesetz aus dem hiesigen Wuchsgebiet zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der nach der Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
4. Bäume auf Flurstücken, die von Pferden beweidet werden, sind ordnungsgemäß und dauerhaft vor Verbiss zu schützen.
5. Die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern/Abstellen von Baumaterialien außerhalb versiegelter und wassergebundener Flächen und Verkehrswege ist nicht zulässig. Falls dieses im Einzelfall erforderlich werden sollte, so ist hierfür eine Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich. Das evtl. beauftragte Bauunternehmen ist hierauf hinzuweisen.
6. Der Beginn der Bauarbeiten incl. Baufeldfreimachung ist der unteren Landschaftsbehörde mindestens eine Woche vorher anzuzeigen.
7. Der o.g. Landschaftspflegerische Begleitplan vom 20.08.2012 ist Bestandteil des Bescheides.

Die Auflagen sind erforderlich, um sicherzustellen, dass der geforderte Ausgleich gem. § 4a Landschaftsgesetz (LG) umgesetzt wird. Insbesondere sollen sie dazu beitragen, dass sich das von Ihnen beantragte Vorhaben ins Landschaftsbild einfügt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert bleibt. Die Auflagen sind gleichzeitig geeignet, den durch das Bauvorhaben entstandenen Verlust an Natur und Landschaft auszugleichen. Der Aufwand, der aus den zu befolgenden Auflagen

entsteht ist auch im Hinblick auf die Erlaubnis, das Bauvorhaben in einem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu realisieren, angemessen.

Ich bitte die Nebenbestimmungen in Ihre Entscheidung zu übernehmen und mir eine Kopie Ihres Bescheides zu übersenden.

Die für das genannte Vorhaben erforderliche Ausnahmeerlaubnis habe ich erteilt. Eine Kopie des Bescheides füge ich als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Amt für Natur- und Landschaftsschutz  
Bauvorhaben, Landschaftsplanung,  
Artenschutz**

Zimmer: B 2.14  
Telefon: 02241 - 13-3530  
Telefax: 02241 - 13-3200  
E-Mail: @rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens      Mein Zeichen      Datum  
67.1-1.03.03-      31.08.2012

**Ausnahmeerlaubnis**

|                         |  |                          |
|-------------------------|--|--------------------------|
| <b>Vorhaben:</b>        | Neubau einer Betriebsstätte für Pferdewirtschaft |                          |
| <b>Antragsteller:</b>   | [REDACTED]                                       |                          |
| <b>Gemarkung:</b>       | Roisdorf   | in Bornheim              |
| <b>Flur:</b>            | 29   | <b>Flurstück(e):</b> 201 |
| <b>Rechtsgrundlage:</b> | Landschaftsplan 2-"Bornheim"                     |                          |
| <b>Schutzstatus:</b>    | Landschaftsschutzgebiet                          |                          |

Sehr geehrte [REDACTED]  
sehr geehrter [REDACTED]

für das beantragte Vorhaben auf dem oben genannten Grundstück erteile ich Ihnen hiermit nach Maßgabe der von Ihnen eingereichten Unterlagen eine Ausnahmeerlaubnis gemäß Ziffer 2.2 Nr. 2 des Landschaftsplanes 2.

**Begründung**

Im Rahmen Ihres Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung waren Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu prüfen. Das Baugrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß dem Landschaftsplan 2 ist das Grundstück als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nach Ziffer 1 der allgemeinen Verbote ist es nicht erlaubt, in dem geschützten Gebiet bauliche Anlagen zu errichten oder zu verändern.

Gemäß Ziffer 2.2 Nr. 2 der Ausnahmen und Befreiungen kann der Landrat des Rhein-Sieg-Kreises als Untere Landschaftsbehörde jedoch gemäß §§ 34 Abs. 4 a

LG, 42 a Abs. 3 des Landschaftsgesetzes (LG) unter Beachtung des besonderen Schutzzwecks und des Charakters des Gebietes auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten zulassen. Ihren vorgenannten Antrag vom 27.03.2012 werte ich als Antrag auf Erteilung einer solchen Ausnahme.

Im Rahmen der Abwägung Ihres Vorhabeninteresses mit den Belangen von Natur und Landschaft komme ich zu der Einschätzung, dass durch das geplante Vorhaben weder der Charakter des Gebietes noch der besondere Schutzzweck beeinträchtigt werden.

### **Hinweise**

Bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gelten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 4 LG als Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Verursacher des Eingriffs ist zu Maßnahmen nach § 4a LG verpflichtet. Diese spricht das zuständige Bauaufsichtsamt in der Baugenehmigung aus.

Diese Erlaubnis erlischt, wenn die Baugenehmigung gegenstandslos wird (§ 77 Abs. 1 BauO NRW).

**Die Erlaubnis ersetzt nicht die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen. Insbesondere ersetzt sie nicht die Baugenehmigung. Die Erlaubnis wird unbeschadet Rechte Dritter erteilt.**

**Die Erlaubnis ersetzt auch nicht die artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens. Hierzu geht Ihnen noch ein gesondertes Schreiben zu.**

Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht in 50667 Köln, Appellhofplatz, erheben. Die Klage ist entweder schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Wird die Klage schriftlich erhoben, so sollen ihr zwei Durchschriften beigelegt werden.

Die Frist wird bei schriftlicher Klageerhebung nur gewahrt, wenn die Klageschrift vor Fristablauf bei Gericht eingegangen ist. Für den Fall, dass die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

# Karte

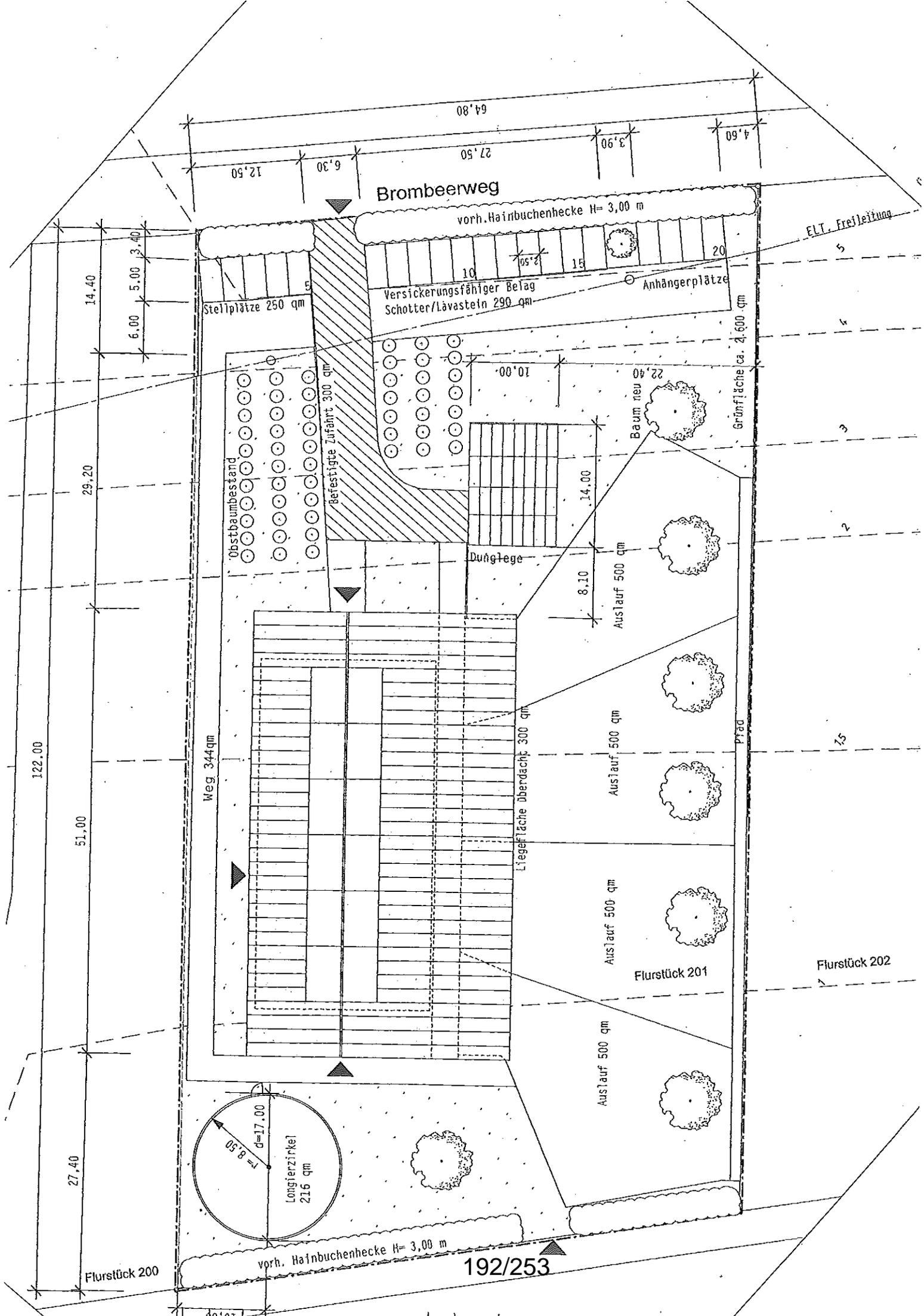


## Datenrechte

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008

Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU- 200925

Daten der Stadt Bornheim: Eine Weitergabe an Dritte so wie die Veröffentlichung der Daten ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Bornheim zulässig.



|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 543/2012-9 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 17.10.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Endausbau der Straßen Dechant-Blum-Straße, Effelsbergstraße und Am Aegidiushäuschen im Bebauungsplangebiet Hm 01 in Hemmerich**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr-, Planung- und Liegenschaften nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters und beauftragt den Bürgermeister mit der Durchführung einer Anliegerversammlung sowie mit der Mitteilung des Ergebnisses und der Prüfung von Anregungen und Bedenken im Ausschuss.

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Verkehr-, Planung- und Liegenschaften hat am 05.03.2002 beschlossen, vor dem Endausbau die Ausbauplanung zum Straßenausbau im Baugebiet Hm 01 (Dechant-Blum-Straße, Effelsbergstraße und Am Aegidiushäuschen) in Hemmerich in einer Anliegerversammlung vorzustellen. Auf die Sitzungsvorlage 93/2002-7 wird verwiesen.

Die Baustraßen wurden 2002/2003 fertig gestellt. Dabei wurden auch Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge für den Endausbau erhoben. Der endgültige Ausbau ist, in Abhängigkeit der Personalkapazitäten, für 2013 vorgesehen. Die Maßnahme ist im genehmigten Haushaltssicherungskonzept enthalten. Die Mittelanmeldung erfolgte für das Haushaltsjahr 2012. Diese sollen als Ermächtigungsübertragung in das Haushaltsjahr 2013 übertragen und bereitgestellt werden.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Ingenieurbüro die Planung auf die mittlerweile vorhandene Situation hin überarbeitet. Dabei ist vorgesehen, die Dechant-Blum-Straße im Separationsprinzip, d.h. Fahrbahn und Gehweg getrennt, die Effelsbergstraße und Am Aegidiushäuschen als Mischfläche mit in die Tempo-30-Zone aufzunehmen.

Die erarbeitete Planung soll in einer Anliegerversammlung vorgestellt und danach im Ausschuss mit den vorgebrachten Anregungen zum Ausbau beschlossen werden.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 492/2012-7 |
| Stand       | 20.09.2012 |

**Betreff Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren Sechtem getroffenen Festsetzungen**

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

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

(s. Beschlussentwurf Rat).

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt folgende

**Satzung der Stadt Bornheim  
über die Änderung der im Umlegungsverfahren Sechtem getroffenen Festsetzungen  
vom XX.XX.XXXX**

Auf Grund § 2 des Gesetzes über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 09.04.1956 (GV.NRW. S. 134 / SGV NRW 7815) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. September 2012 ([GV. NRW. S.432](#)), hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom XX.XX. 2012 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Die im Umlegungsverfahren Sechtem durch den Rezess aus dem Jahre 1935 getroffenen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Die Wirtschaftswege Gemarkung Sechtem, Flur 17, Flurstücke 64 und 65, werden auf ganzer Länge eingezogen.

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 04.07.2012, Vorlage Nr. 317/2012-SUA, hat der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften diverse Grundstücke veräußert. Bei einigen der veräußerten Grundstücke handelt es sich um Wirtschaftswege, hier erfolgte der Verkauf unter dem Vorbehalt der Einziehung.

Zur Einziehung der Wege ist der Erlass einer entsprechenden Satzung erforderlich. Voraussetzung für die Wegeeinzugung ist, dass diese für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke keine Bedeutung mehr haben. Dies ist hier der Fall, da alle Wege mittlerweile innerhalb des Grundbesitzes eines Eigentümers liegen und keine Verbindungsfunktion haben. Die Satzung bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

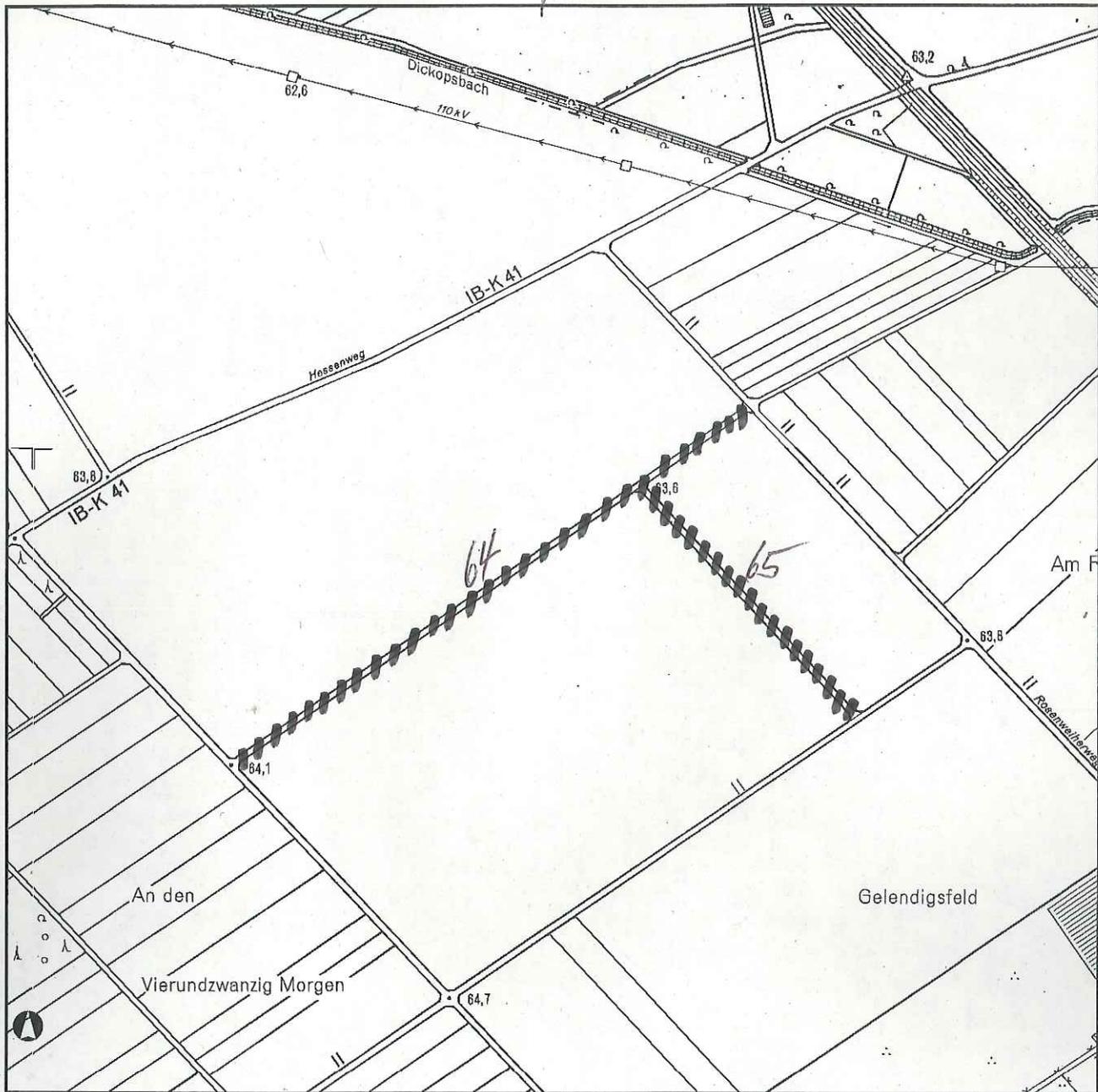
**Anlagen zum Sachverhalt**

Übersichtsplan

# Übersichtsplan

## Karte

Gemarkung Seelheim, Flur 17



196/253

### Datenrechte

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008

Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU- 200925

Daten der Stadt Bornheim: Eine Weitergabe an Dritte so wie die Veröffentlichung der Daten ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Bornheim zulässig.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Rat   | 08.11.2012 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 493/2012-7 |
| Stand       | 20.09.2012 |

**Betreff Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren Rösberg getroffenen Festsetzungen**

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

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

(s. Beschlussentwurf Rat).

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt folgende

**Satzung der Stadt Bornheim  
über die Änderung der im Umlegungsverfahren Rösberg getroffenen Festsetzungen vom XX.XX.XXXX**

Auf Grund § 2 des Gesetzes über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 09.04.1956 (GV.NRW. S. 134 / SGV NRW 7815) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. September 2012 ([GV. NRW. S.432](#)), hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom XX.XX. 2012 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Die im Flurbereinigungsverfahren Rösberg, Schlussfeststellung 31.12.1957, getroffenen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

- (1) Die Wirtschaftswege Gemarkung Rösberg, Flur 3, Flurstücke 15, 25, 69, 72, 117, 118, 122 und 128, werden auf ganzer Länge eingezogen.
- (2) Der Wirtschaftsweg Gemarkung Rösberg, Flur 3, Flurstück 30, wird auf einer Länge von ca. 135 m ab Weg Flurstück 25 eingezogen. Die eingezogene Wegestrecke ist dem beigefügten Ausschnitt aus der Flurkarte, der Bestandteil dieser Satzung ist, schraffiert dargestellt (Anlage I).
- (3) Der Wirtschaftsweg Gemarkung Rösberg, Flur 3, Flurstück 68, wird auf einer Länge von ca. 525 m ab Weg Flurstück 76 eingezogen. Die eingezogene Wegestrecke ist dem beigefügten Ausschnitt aus der Flurkarte, der Bestandteil dieser Satzung ist, schraffiert dargestellt (Anlage II).

## § 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 04.07.2012, Vorlage Nr. 317/2012-SUA, hat der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften diverse Grundstücke veräußert. Bei einigen der veräußerten Grundstücke handelt es sich um Wirtschaftswege, hier erfolgte der Verkauf unter dem Vorbehalt der Einziehung.

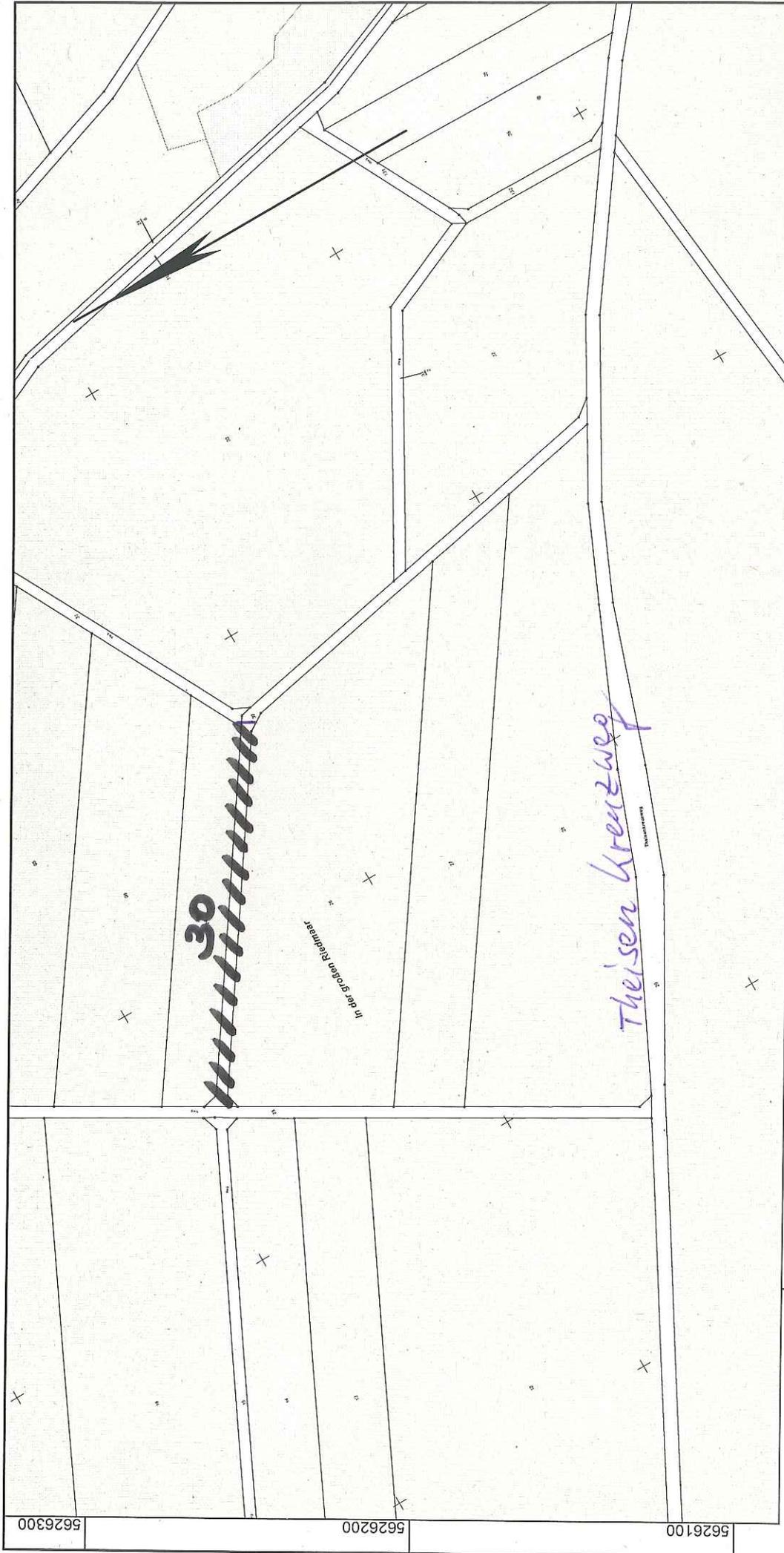
Zur Einziehung der Wege ist der Erlass einer entsprechenden Satzung erforderlich. Voraussetzung für die Wegeeinzziehung ist, dass diese für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke keine Bedeutung mehr haben. Dies ist hier der Fall, da alle Wege mittlerweile innerhalb des Grundbesitzes eines Eigentümers liegen und keine Verbindungsfunktion haben. Die Satzung bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Lageplan Parz. 30
- 2 Lageplan Parz. 68
- 3 Übersichtsplan I
- 4 Übersichtsplan II

199/253

Anlage I  
51 Ö 15



32350600

32350500

32350400

32350300

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1:2000

Maßstab 1 : 2000  
0 20 40 60 80 100 Meter

© Rhein-Sieg-Kreis



**Rhein-Sieg-Kreis  
Katasteramt**  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg

Flurstück: 30  
Flur: 3  
Gemarkung: Rösberg  
In der großen Riedmaar, Bornheim

Gefertigt im Auftrag durch:  
Stadt Bornheim, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

Erstellt: 21.09.2012  
Zeichen:

5626300

5626200

5626100



552/002 Hungerstreuweg 200/253

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte NRW 1:2000

Rhein-Sieg-Kreis Katasteramt Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg



Erstellt: 21.09.2012  
Zeichnet:

Gefertigt im Auftrag durch:  
Stadt Bornheim, Rathausstr. 2, 53532 Bornheim

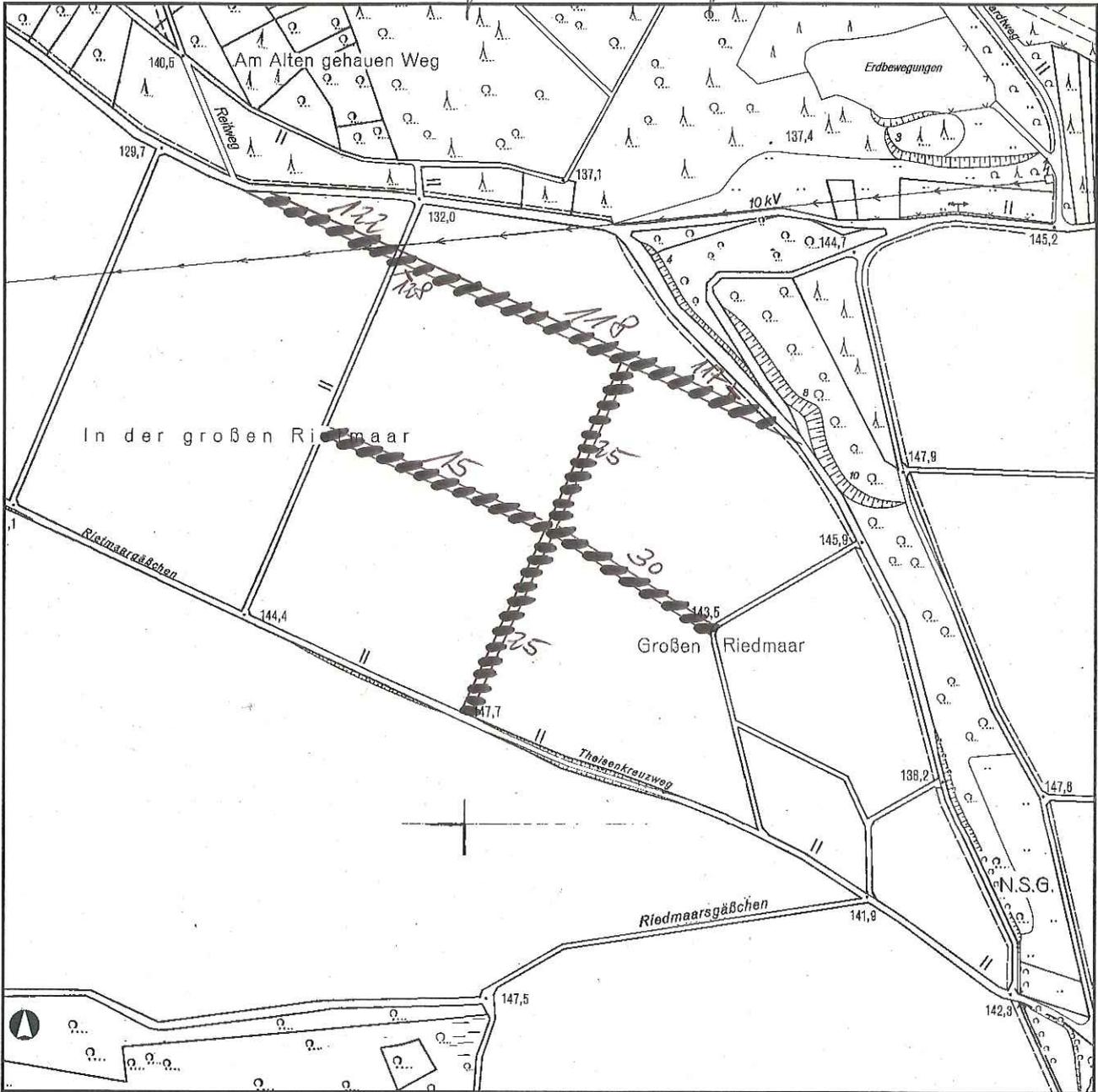
Flurstück: 68  
Flur: 3  
Gemarkung: Rösberg  
Pletsackweg, Bornheim

Verkleinerung

# Übersichtsplan I

Karte

Gemarkung Rösberg, Flur 3



201/253

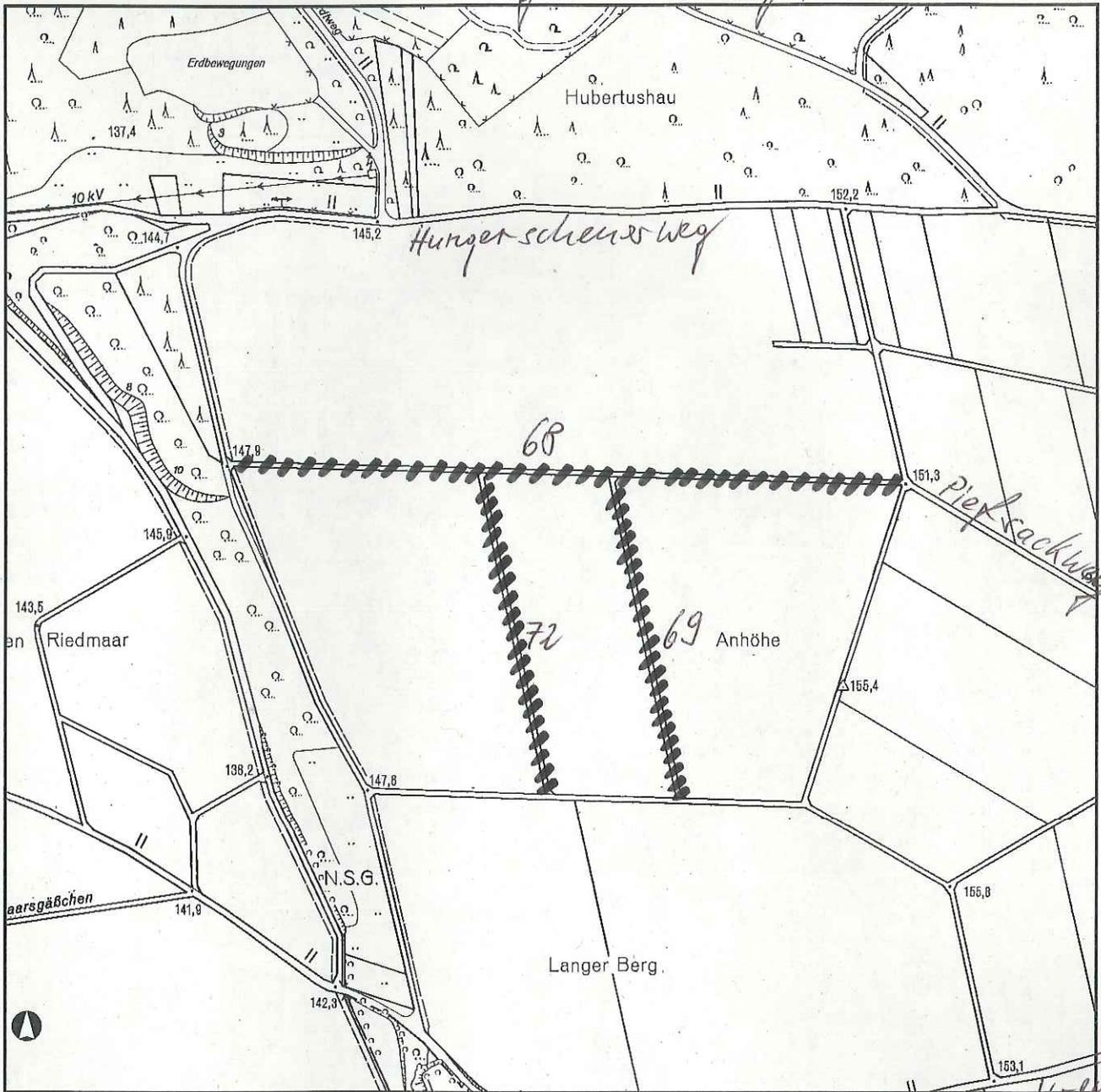
### Datenrechte

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008  
 Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU- 200925  
 Daten der Stadt Bornheim: Eine Weitergabe an Dritte so wie die Veröffentlichung der Daten ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Bornheim zulässig.

# Übersichtsplan II

## Karte

Gemarkung Rösberg, Flur 3



202/253

### Datenrechte

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008  
 Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU- 200925  
 Daten der Stadt Bornheim: Eine Weitergabe an Dritte so wie die Veröffentlichung der Daten  
 ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Bornheim zulässig.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 509/2012-9 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 02.10.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Probetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim beauftragt den Bürgermeister, das Konzept des Probetriebs in einer Bürgerversammlung vorzustellen, den Probetrieb durchzuführen und dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten.

**Sachverhalt**

Vor dem geplanten Umbau der Königstraße im Abschnitt zwischen Secundastraße und Burgstraße soll ein Probetrieb der veränderten Verkehrsführung stattfinden.

Ziel ist es, die geplanten Umbaumaßnahmen im Vorfeld zu beurteilen und deren Auswirkungen zu untersuchen. Untersucht werden soll der Abschnitt Königstraße zwischen Secundastraße und Burgstraße, die Pohlhausenstraße zwischen Königstraße und Servatiusweg und der Servatiusweg selbst.

Mit dem Probetrieb sollen die weiteren beschlossenen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts Königstraße noch nicht umgesetzt werden.

Die Vorbereitung und Durchführung des Probetriebs ist in 2 Schritten beabsichtigt: Im aktuellen, 1. Schritt ist vorbereitend ein planerisches Konzept des Versuchsaufbaus einschließlich Verkehrszählungen/-beobachtungen und Zeitablauf zu erarbeiten und für die Ausführung der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten eine entsprechende Leistungsbeschreibung aufzustellen.

Im 2. Schritt wären notwendige Ingenieur- und Vermessungsleistungen zu beauftragen und die Markierungs- und Beschilderungsarbeiten umzusetzen. Anschließend könnte der Probetrieb unter fachlicher Begleitung etwa April 2013 beginnen und bis zum Beginn der Straßenumbauarbeiten im Herbst 2013 andauern.

Analog zum Probelauf 2006 in der Königstraße-Ost (Abschnitt Siefenfeldchen bis Secundastraße) ist es beabsichtigt, nötige Planungsoptimierungen zur Verbesserung der Verkehrsführung bereits im laufenden Probetrieb durchzuführen. Nach Abschluss der Probephase wären sämtliche Ergebnisse zu bewerten und dem Ausschuss zusammen mit der optimierten Vorentwurfsplanung Königstraße-Mitte (Abschnitt Secundastraße bis Burgstraße) zur Beratung vorzulegen.

Der Probetrieb ist als beweglicher Prozess zu betrachten, in den gewonnene Erkenntnisse probenhalber einfließen sollen. Dazu ist neben der planerischen Begleitung auch eine aktive Bürgerbeteiligung vorgesehen. Direkt betroffene Anlieger und Straßennutzer sollen dadurch die Möglichkeit erhalten, Anregungen oder Verbesserungsvorschläge möglichst einfach einzureichen. Zunächst soll jedoch das grundsätzliche Konzept des Probelaufs in einer Bürgerversammlung vorgestellt werden.

Im anschließenden Probetrieb sollen folgende Maßnahmen / Veränderungen in der Verkehrsführung getestet werden:

- Einrichtung einer Einbahnstraße im Bereich Königstraße von Secundastraße bis Pohlhausenstraße.
- Führung des gegenläufigen Verkehrs der Königstraße über Pohlhausenstraße, Servatiusweg bis Königstraße östlich Secundastraße. Der Servatiusweg wird im Einrichtungsverkehr von Heinestraße bis zur Parkplatzeinfahrt Höhe Haus Nr. 3 betrieben. Im Bereich der Einmündung des Servatiusweges in die Königstraße ist die vorbereitete Signalanlage (Rot/Dunkelschaltung) zur besseren Abwicklung der Busse / Lkw aus dem Servatiusweg einzurichten. Die Führung Pohlhausenstraße – Servatiusweg soll ohne besondere Vorfahrtsregelung erfolgen.
- Im Zuge der o.a. Maßnahmen wird die Heinestraße in beiden Abschnitten als Einbahnrichtung von der Königstraße wegführend eingerichtet.
- Durch Gelbmarkierung, mobile Elemente, Wegweisung und Beschilderung wird die 2005 entwickelte Vorplanung für die Königstraße zu Testzwecken eingerichtet. Die Fahrbahn soll durch Markierungen begrenzt werden. Im östlichen Abschnitt werden Längsparkplätze auf der Nordseite, im westlichen Abschnitt auf der Südseite markiert. Im Bereich des Peter-Fryns-Platzes sollen auf politischen Beschluss hin Schrägparkplätze, gegenüber zwei Längsparkplätze getestet werden. Die Bushaltestelle in Richtung Westen wird vor Haus Nr. 72 angelegt. Der gegenläufige Bus hält im Servatiusweg an der dort errichteten Haltestelle.
- Die Signalanlagen an der Pohlhausenstraße und vor Haus Nr. 47 entfallen. Die Einmündung Pohlhausenstraße wird als Kreisverkehr (analog zum KVP Secundastraße und Burgstraße) markiert.
- Im Bereich der Königstraße zwischen Pohlhausenstraße und Burgstraße wird vor Haus Nr. 85 eine Einengung als Querungsangebot und Geschwindigkeitsdämpfungselement eingerichtet.
- Angepasste bzw. zusätzliche Querungsangebote für Fußgänger werden an folgenden Punkten vorgeschlagen:
  - Fußgängerüberwege an den Zufahrten KVP Pohlhausenstraße und am Haus Nr. 85
  - Farbiger Fahrbahnbelag an den Häusern Nr. 47, 59 und im Einmündungsbereich Heinestraße
 Die Fußgängerüberwege an den bestehenden KVP Burgstraße und Secundastraße bleiben unverändert. Die Beleuchtung der zusätzlichen Fußgängerüberwege ist noch zu prüfen.
- Auf der Königstraße zwischen Secundastraße und Pohlhausenstraße und im gesamten Servatiusweg soll ein Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Zone-20 km/h), auf der Königstraße zwischen Pohlhausenstraße und Burgstraße und auf der Pohlhausenstraße zwischen Königstraße und Servatiusweg soll Tempo-30km/h angeordnet werden.

Der Versuchsaufbau nutzt vorhandene Bordanlagen soweit möglich. Bei der Umsetzung sollten zur besseren Nutzung der Nebenanlagen und zur Schaffung einer möglichst barrierearmen Situation teilweise Anrampungen der vorhandenen Bordanlagen hergestellt werden. Zur Wahrung einer guten Busandienung soll im Bereich der Haltestelle ein provisorisches, niederflurtaugliches Buskap geschaffen werden.

Begleitend zum Versuch sollen folgende Beobachtungen / Erhebungen gemacht werden:

- Verkehrserhebungen an 3 Querschnitten vor Einrichtung der Maßnahmen (2 auf den Abschnitten der Königstraße und 1 an der Pohlhausenstraße)
- Regelmäßige Verkehrsbeobachtungen (ggf. mit Videodokumentation) nach Einrichtung des Probebetriebes insbesondere in den Spitzenstunden, zu Hauptgeschäftszeiten und in verkehrsschwachen Zeiten, um Risikofaktoren und Nachbesserungsbedarf festzustellen.

Verkehrserhebungen an o.g. Querschnitten nach einer Umgewöhnungsphase von mindestens 4 bis 6 Wochen zur Beurteilung ggf. stattgefundenener Verkehrsverlagerungen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten zur Vorbereitung des Probelaufs betragen ca. 4.000 € (HJ 2012; Projekt 5.000064.002.700). Die Kosten zur Durchführung und Auswertung betragen ca. 26.000 € (HJ 2013; Projekt 5.000064.002.300).

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Bürgerangelegenheiten               | 04.10.2012 |
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |

**öffentlich**

|                  |              |
|------------------|--------------|
| <b>Ergänzung</b> | 435/2012-9/1 |
| zur Vorlage Nr.  |              |
| Stand            | 03.09.2012   |

**Betreff** Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 20.08.2012 betr. Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim; Neufassung des Antrages vom 03.05.2012 mit Ergänzung vom 14.06.2012

**Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten**

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften, die in der Beschwerde unter Punkt a), b) und c) beantragten Maßnahmen abzulehnen.

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

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften lehnt die in der Beschwerde unter Punkt a), b) und c) beantragten Maßnahmen ab.

**Sachverhalt**

Die aktuelle Anregung vom 20.08.2012 fasst die ursprünglich mit Schreiben vom 03.05.2012, 14.06.2012 und August 2012 geäußerten Beschwerdepunkte zusammen, beinhaltet jedoch keine neuen Sachverhalte.

Zu den einzelnen Beschwerdepunkten wurde in den Vorlagen 259/2012-9 sowie 373/2012-9 bereits umfassend Stellung genommen, so dass der Bürgermeister betr. der Baumpflanzung Königstraße auf die Sachverhaltsdarstellung der oben genannten Vorlagen verweist.

Ergänzend dazu teilt der Bürgermeister mit, dass die in den technischen Regelwerken geforderten Mindestsichtfelder für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im betreffenden Abschnitt der Königstraße vorhanden sind und derzeit kein Nachbesserungsbedarf erkennbar ist. Sofern Behinderungen durch das Straßenbegleitgrün auftreten sollten, würden diese im Rahmen der regelmäßigen Straßenkontrolle und -unterhaltung erkannt und beseitigt.

**Finanzielle Auswirkungen**

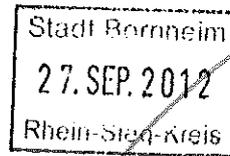
keine

**Anlagen zum Sachverhalt**

Die Anregung war bereits der Ursprungsvorlage beigelegt.

## Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

des Rates der Stadt Bornheim  
z. Hd. Herrn Knott  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



### Beschwerde und Anregung nach § 24 der Gemeindeordnung hier: Baumbepflanzung auf der Königstraße in Bornheim Widerspruch zur Ergänzungsvorlage-Vorlage 435/2012-9/1

Sehr geehrter Herr Knott,

mit Schreiben vom 21.09.2012 habe ich die Ergänzungsvorlage 435/2012-9/1 erhalten. Der Inhalt ist schon eine Verhöhnepipelung von Antragsteller und Rat der Stadt Bornheim. **Fügen Sie bitte dieses Schreiben als Ergänzung zur Tagesordnung bei.**

In der Vorlage 435/2012-9/1 wird bezuggenommen auf die Vorlage 473/2012-9 welche schon mal als Ergänzung zur Vorlage 259/2012-9 (ohne Datum) im Ratsinformationssystem vorlag. Die Vorlage 373/2012-9, die mir aber beide nicht zugestellt wurde, hat den Stand vom 12.07.2012.

Mein, wegen der Unübersichtlichkeit von Darstellungen und Gegendarstellungen, neu gefaßter Antrag vom 20.08.2012 mit neuen Tatsachen wurde in der Vorlage 435/2012-9/1 nicht berücksichtigt.

Hier möchte ich noch einmal auf folgende Punkte hinweisen:

1. Die in der Sitzung am 19.06.2012 von der Verwaltung zurückgewiesene Darstellung von Planungsfehlern wird in meinem Schreiben vom 20.08.2012 in Text und Bild nachgewiesen.

Die Aussage, dass die (strauchförmigen) Zierkirchen die Sicht weniger behindern als hochstämmige Linden, ist absurd. Die Ausmaße der Zierkirchen sind in den Anlagen zu meinem Schreiben vom 20.08.2012 dargestellt.

Das bei den drei in einer Linie vor dem Netto-Markt gepflanzten Bäume ausgerechnet bei dem dritten Baum (Zierkirsche) Kabel liegen, die bei der Planung nicht berücksichtigt wurden ist nicht nachvollziehbar. Kabeltrassen werden gewöhnlich nicht im Zickzackkurs verlegt.

2. Die Schillerstraße mündet in die Hauptverkehrsstraße Königstraße ein - die nach einer über fünf Tage dauernden Messungen mit einem Seitenradargerät des Rhein-Sieg-Kreises - mit Durchschnittsgeschwindigkeiten von 47 bis 49 km/h befahren wird.

Bei Fahrgeschwindigkeiten von 40 km/h muß nach den einschlägigen Richtlinien, die Anfahrtsicht aus der Schillerstraße - 3,00 m vom Fahrbahnrand der Königstraße gemessen - auf die Königstraße in Richtung Roisdorf 40 m betragen. In diesem Bereich dürfen keine Sichthindernisse über 0.75 m Höhe, die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Durch die Pflanzung der strauchförmigen Zierkirsche vom dem Haus Nr. 18 und der Anordnung des Stellplatzes vor diesem Haus, auf dem auch Transporter geparkt werden, besteht ein Sichthindernis für aus der Schillerstraße einmündende Kraftfahrzeuge. Dies hätte bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Eine Änderung ist erforderlich.

3. Es ist für mich nicht vorstellbar, dass die Mitglieder des Rates sich für den Bereich des Bebauungsplanes Bo 13 von der Verwaltung so vorführen lassen.

Hier werden Auflagen des Satzungsbeschlusses nicht eingehalten und die Anlagen zum Satzungsbeschuß als schöne Bildchen deklariert, die für Verwaltung und Investor nicht bindend sind.

Der Text der Ergänzung zur Vorlage 259/2012-9 (ohne Datum) liegt nun als Vorlage 373/2012-9 vor. Beide Vorlagen mußte ich mir aus dem Ratsinformationssystem ausdrucken.

Hierin wird unter anderem wahrheitswidrig behauptet, dass im Bereich des Parkplatzes 12 Bäume gepflanzt wurden. Dabei kann jeder nachzählen, dass nur 8 Bäume gepflanzt wurden. Die Standorte gewählten Standorte tragen nicht zur Verbesserung des Straßenbildes bei, sondern wurden an Stellen - die den Marktbetreiber weniger stören - auf nach dem Satzungsbeschluss unzureichender Pflanzfläche gepflanzt und die Versiegelung vergrößert.

#### 4. Noch ein Nachtrag zur Ausführung der Straßenbauarbeiten:

Mitte September 2012 wurde der Gehweg zwischen den Häusern Nr. 28 bis 36 zum fünften Mal auf 30 Metern wegen Schäden am Wasserleitung, Telefonkabel und Starkstromkabeln aufgebrochen. Schäden sind an der wiederhergestellten Pflasterung erkennbar. Bei der letzten Schadensbeseitigung vor dem Haus Nr. 30 mußte das unter der Bordsteinkante verlegte Kabel freigelegt werden. Bei den Aufbrucharbeiten wurden einige Pflastersteine unbrauchbar. Dabei stellte der Bauunternehmer fest, dass es sich hier nicht um handelsübliches Pflaster handelt, sondern wohl um eine Fertigung auf Bestellung. Eine Ersatzbeschaffung kleiner Mengen soll Probleme bereiten. Hier wäre vielleicht eine Bevorratung von Ersatzpflastersteinen beim Stadtbetrieb Bornheim sinnvoll.

Die Schäden sind nach meiner Kenntnis auf Ausschachtungen mit einer geringen Restüberdeckung der Leitungen und darauf folgendem Bodenaustausch und Einbau einer Frostschutzschicht verursacht. Die Verdichtung des Bodens erfolgte dann mit schweren Verdichtungsgeräten mit sehr hohen Zentrifugalkräften von ca. 60 kN und Betriebsgewichten von 500-600 kg.

Bereits bei den Bauarbeiten haben Fachleute darauf hingewiesen, dass die gewählten Pflastersteine (ohne Abfasung der Kanten) nicht für die Befahrung mit Lkw geeignet sind. Schäden (abgebrochene Kanten) waren schon nach kurzer Zeit, z.B. an der Einfahrt zum Baustoffhandel, sichtbar.

Dies sind Hinweise auf weitere Planungsfehler. Die Kosten für Ingenieurleistungen haben nach meiner überschläglichen Berechnung (einschließlich der von der Regionalgas beauftragten Arbeiten) in einer Größenordnung von 200.000 Euro gelegen. Dafür kann auch optimale Bearbeitung verlangt werden.

Der Zeitraum der Prüfung und Bestätigung der Aufmaße der Arbeiten an den Abwasseranlagen durch das bauüberwachende Ingenieurbüro betrug fast 22 Monate.

Diese Zahlen sprechen für sich.

Hier sollte geprüft werden, ob Schadensersatzansprüche an das Ingenieurbüro geltend gemacht werden können.

Die Ausführungen in meinen Schreiben vom 03.05.2012, 14.06.2012 und 20.08.2012 mit den zugehörigen Anlagen gelten weiter.

Mit freundlichen Grüßen



Eine Schwärzung meines Namens und Adresse ist nicht erforderlich

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 447/2012-9 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 25.09.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Beleuchtung am Spielplatz Hemmerich**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die einmaligen und laufenden Kosten für eine Ergänzung der Straßenbeleuchtung auf der Rösberger Straße (Höhe Spielplatz Hemmerich) zu prüfen und dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen mitzuteilen.

**Sachverhalt**

Der Bürgermeister hat keine Bedenken, den Sachverhalt des Antrages hinsichtlich eines Ausleuchtungserfordernisses der Rösberger Straße im beschriebenen Teilabschnitt zu prüfen, die Kosten zu ermitteln und dem Ausschuss mitzuteilen.

**Finanzielle Auswirkungen**

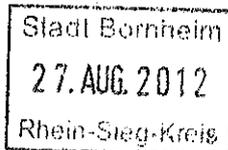
Kosten der Erstellung der Vorlage



## 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, 27. August 2012

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:

### Beleuchtung am Spielplatz Hemmerich

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die einmaligen und laufenden Kosten für eine Ergänzung der Straßenbeleuchtung auf der Rösberger Straße (Höhe Spielplatz Hemmerich) zu prüfen und dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen mitzuteilen.

#### Begründung:

Die Beleuchtungssituation auf der Rösberger Straße in Hemmerich ist auf Höhe des Spielplatzes verbesserungswürdig. Der gesamte Abschnitt zwischen der Einmündung Maaßenstraße und Klinkenbergweg ist ohne Beleuchtung.

Da dieser Teil der Straße nicht nur von älteren Grundschulern als Schulweg genutzt wird, sondern außerdem unmittelbare an den Spielplatz grenzt, halten wir eine Beleuchtung dieser Strecke für prüfenswert. Wir möchten daher gerne den Bürgermeister mit einer Kostenermittlung beauftragen und die Investitions- und Folgekosten gegebenenfalls in den kommenden Haushalt einstellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Koch, Jörn Freynick und Fraktion

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 465/2012-9 |
| Stand       | 24.10.2012 |

**Betreff Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr.  
Verbesserung der Verkehrsführung für Fahrradfahrer auf dem Servatiusweg in Bornheim**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister mit der Umsetzung der empfohlenen Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen.

**Sachverhalt**

Gemäß dem Antrag soll die Radwegführung über den Parkplatz des ehemaligen Bürgermeisteramtes verkehrssicherer und vom Belag her akzeptabel gestaltet werden oder alternativ die Wegeführung mit einem Suggestivstreifen über das Gelände der Feuerwache führen. Ferner soll dem Radfahrer eine eindeutige Wegeführung vorgegeben werden.

Seit Fertigstellung der Straßenbauarbeiten im Servatiusweg steht für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Wegeverbindung zwischen Servatiusweg und Königstraße über den öffentlichen Parkplatz am ehemaligen Bürgermeisteramt und alternativ über das Feuerwehrgelände zur Verfügung. Diese Verbindung wird von Radfahrern und Fußgängern gut angenommen.

Der Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses Bornheim ist jedoch kein öffentlicher Verkehrsraum, sondern lediglich für den Feuerwehr- und den Übungsbetrieb der Löschgruppe Bornheim zu nutzen. Der Übungsbetrieb wurde in der Vergangenheit durch die Benutzung des Vorplatzes durch Radfahrer in besonderem Maße eingeschränkt. Es sind bereits vermehrt Beschwerden von Radfahrern bezüglich einer störungsfreien Durchfahrt über den Vorplatz vorgekommen. Zur Verhinderung von Zwischenfällen und Unfällen bei der Begegnung von Fahrradfahrern und ein- bzw. ausfahrenden Fahrzeugen der Feuerwehrmitglieder bzw. beim Ausrücken der Feuerwehreinsatzfahrzeuge wurde der Feuerwehrvorplatz vor kurzem, ergänzend zu den vorhandenen Absperrpollern, mit einem Stabgitterzaun für Radfahrer abgesperrt. Diese Maßnahme dient der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer und Nutzer dieses Bereiches. Der Gehweg entlang des Gerätehauses ist allerdings weiterhin für Fußgänger und schiebende Radfahrer nutzbar. Insofern steht für Radfahrer, die nicht absteigen möchten, nur die Wegstrecke über den öffentlichen Parkplatz am ehemaligen Bürgermeisteramt zur Verfügung.

Der Naturstein-Großpflasterbelag ist für Radfahrer zwar nicht sehr komfortabel zu benutzen, jedoch verkehrssicher. Die Einschränkung des Fahrkomforts infolge der Oberflächenbeschaffenheit wirkt sich jedoch auch positiv auf das Fahr- bzw. Geschwindigkeitsverhalten des Radverkehrs im gesamten Parkplatzbereich aus. Eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit ist hier durchaus erwünscht und trägt zur sichereren Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes bei. Bedingt durch den abschüssigen Radweg im Anschlussbereich zum Parkplatz

und die daraus resultierende Fahrgeschwindigkeit sind die Nutzer auch in diesem Bereich zu erhöhter Aufmerksamkeit und Umsicht angehalten, auch wenn sich hieraus eine erhöhte Gefährdung ableiten ließe. Dem Bürgermeister sind aus diesem Übergangsbereich zwischen „Rampe“ und Parkplatz keine konkreten Zwischenfälle bzw. Unfälle bekannt, nach denen eine Veränderung des Belages geboten wäre.

Es besteht keine konkrete Veranlassung, lediglich für die Bereitstellung eines besseren Fahrkomforts für Radfahrer, den vorhandenen Großsteinpflasterbelag kostenintensiv auf der ca. 85 m langen Wegstrecke auszutauschen, wobei einer baulichen Änderung zu einem Belagwechsel (Austausch des Kopfsteinpflasters z.B. gegen Asphalt) auch denkmalrechtliche Belange (Umfeld des Denkmals ehemaliges Bürgermeisteramt) entgegenstehen.

Es ist zutreffend, dass die wegweisende Radwegbeschilderung bislang hier noch eine Lücke aufweist.

Der Bürgermeister empfiehlt zur Verbesserung der bestehenden Situation für den Radverkehr eine wegweisende Hinweisbeschilderung aufzustellen und zur besseren Erkennbarkeit den vorhandenen Bordsteines entlang des Feuerwehrgerätehauses im Bereich des Stabgitterzauns auf ca. 3 m Länge weiß zu markieren. Der finanzielle Aufwand wird auf 500,00 Euro geschätzt.

Der Bürgermeister empfiehlt des Weiteren, das Verkehrsverhalten im Übergangsbereich zwischen Rad-/Gehweg und Parkplatz zu beobachten und bei Feststellung eines konkreten Erfordernisses und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange ggf. entsprechende Maßnahmen in Erwägung zu ziehen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

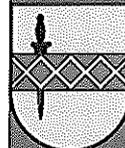
Produkt 1.02.04.01 Aufwendungen zur Verkehrslenkung - Kostenstelle 109.100 - Aufwand ca. 500,00Euro

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

Antrag f. d.  
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

**Heinz-Joachim Schmitz**  
Ortsvorsteher von Bornheim



Heinz-Joachim Schmitz · Heideweg 33 · 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des Ausschusses  
für Verkehr, Planung und Liegenschaften  
Herrn Wilfried Hanft  
Rathaus

Stadt Bornheim  
03. SEP. 2012  
Rhein-Sieg-Kreis

Bornheim, 28.08.2012

- Kopie an den Bürgermeister -

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte setzen Sie folgenden Antrag des OV von Bornheim: „Verbesserung der Verkehrsführung für Fahrradfahrer auf dem Servatiusweg“ auf die TO der nächsten Sitzung des VPLA.

**Beschlussentwurf:**

Der VPLA beauftragt den Bürgermeister, die Wegeführung des Fahrradweges auf dem Parkplatz des ehemaligen Bürgermeisteramtes so zu gestalten, dass eine Fahrradwegführung verkehrssicher und vom Belag her akzeptabel gegeben ist.

**Begründung:**

Der neu angelegte Fahrradweg vom Servatiusweg Richtung Königstraße über den Parkplatz des ehemaligen Bürgermeisteramtes/ Vorplatz Feuerwache endet derzeit mit relativ starkem Gefälle abrupt auf dem Parkplatz. Die Feuerwehr hat inzwischen die Fahrt über ihren Vorplatz versperrt, so dass die natürliche Wegeführung nicht mehr gegeben ist. Der Radfahrer muss also über den Parkplatz fahren. Der Kopfsteinpflasterbelag auf einer Länge von rund 70m bis zur Königstraße ist für Radfahrer extrem unkomfortabel und stellt, zumal bei Nässe und dem gegebenen Gefälle des neuen Radwegstücks, eine Gefahr dar. Außerdem ist eine Wegeführung nicht erkennbar und die Fahrgasse des Parkplatzes durch die Grünanlage des Kindergartens im Kurvenverlauf teilweise nicht einsehbar. Die Verkehrssicherheit ist dort aus meiner Sicht derzeit nicht gegeben. Offensichtlich ist der Rad-/Fußweg vom Servatiusweg an dieser Stelle nicht "zu Ende gedacht". Es ist daher notwendig, dem Radfahrer eine eindeutige Wegeführung vorzugeben. Außerdem sollte der Belag so gewählt werden, dass keine Gefahr für Radfahrer besteht und der neue Radweg von den Radfahrern auch angenommen wird. Noch besser wäre es, die alte Wegeführung mit einem Suggestivstreifen über das Gelände der Feuerwache zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

**Heinz Joachim Schmitz**

Heideweg 33

53332 Bornheim

Telefon: 0 22 22 / 38 00

E-Mail: husch88@t-online.de

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 466/2012-9 |
| Stand       | 20.09.2012 |

**Betreff Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Überdachung und Sicherung der Haltestelle Servatiusweg in Bornheim**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die Bushaltestelle im Servatiusweg beim geplanten Ausbau der Königstraße-Mitte mit einer Überdachung zu versehen und die Finanzierung der Maßnahme sicherzustellen.

**Sachverhalt**

Das Integrierte Handlungskonzept Königstraße sieht eine veränderte Verkehrsführung für die Königstraße im Abschnitt zwischen Secundastraße und Pohlhausenstraße vor. Der Verkehr soll in diesem Abschnitt künftig einbahnig in Richtung Brühl geführt werden; der Verkehr in Gegenrichtung über den Servatiusweg.

Die vorhandene Bushaltestelle vor der Kreissparkasse wird dann nicht mehr anfahrbar sein und soll in den Servatiusweg verlegt werden. Beim Ausbau des Servatiuswegs wurde deshalb im Bereich zwischen Haus Nr. 27 und 35 bereits eine entsprechende Haltestelle baulich angelegt, die aber vom Busverkehr zunächst nicht angefahren wird.

Die ursprüngliche Planung sah vor, die Bushaltestelle einschließlich Wartehalle zu verlegen. Die zur Aufstellung der Wartehalle notwendige Verbreiterung der Straße konnte allerdings nicht verwirklicht werden, da der Erwerb zusätzlicher Privatflächen gescheitert ist.

Der Bürgermeister empfiehlt, die Bushaltestelle im Servatiusweg beim geplanten Ausbau der Königstraße-Mitte mit einer Überdachung zu versehen und dafür notwendige Haushaltsmittel einzuplanen.

Die Kosten zur Herstellung der Überdachung betragen ca. 5.000 €. Der Bürgermeister beabsichtigt, die Überdachung möglichst im Rahmen des bestehenden Werbelizenzvertrags herzustellen zu lassen, so dass keine zusätzlichen Kosten anfallen.

Betr. der Grundstücksabgrenzung zwischen privatem Parkplatz und öffentlichem Gehweg vor den Häusern Servatiusweg 19 bis 25 ist Folgendes mitzuteilen: Im Rahmen der laufenden Straßenbaumaßnahme Servatiusweg wird auf der Grundstücksgrenze noch ein Stabgitterzaun aufgestellt, der eine dauerhafte Abgrenzung von Parkplatz und Gehweg sicherstellt. Die ausstehende Vertragsleistung wird kurzfristig erledigt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Sofern eine Herstellung im Rahmen des Werbelizenzvertrags nicht möglich sein sollte, zusätzliche Aufwendungen Straßenbau von ca. 5.000 € (Projekt 5.000064.002.300, Haushaltsjahr 2013)

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

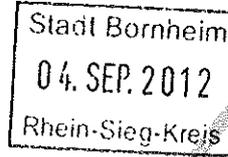


Antrag f. d.  
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Heinz-Joachim Schmitz · Heideweg 33 · 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des Ausschusses  
für Verkehr, Planung und Liegenschaften  
Herrn Wilfried Hanft  
Rathaus  
53332 Bornheim

Bornheim, 28.08.2012



- Kopie an den Bürgermeister -

Sehr geehrter Herr Hanft,

Bitte setzen Sie folgenden Antrag des OV von Bornheim: „Überdachung Haltestelle Servatiusweg und Erstellung einer Mauer parallel zum Parkplatz der Stadtbücherei“ auf die TO die nächsten Sitzung des VPLA.

**Beschlussentwurf:**

Der VPLA beauftragt den Bürgermeister die neue Bushaltestelle Servatiusweg zu überdachen und eine Mauer parallel zum Parkplatz der Stadtbücherei/Haller-Bauten zu errichten.

**Begründung:**

Die Bushaltestelle Königstraße/Kreissparkasse wurde an den Servatiusweg verlegt. Die Wartenden sind den Witterungsbedingungen Regen, Schnee und Glätte wegen Fehlen eines Schutzdaches ausgeliefert. Zusätzlich ist die Haltestelle, die regelmäßig gesäubert wird, von Taubenkot verschmutzt. Ein Verlegen des Wartehäuschens von der Königstraße ist wegen Platzmangels nicht möglich. Um die Verkehrssicherheit an dieser Stelle dauerhaft zu gewährleisten ist das Anbringen eines Schutzdaches notwendig. Desweiteren ist der Fußweg in Richtung Roisdorf mit ca. 1,20m sehr schmal gebaut. Dieser wird häufig noch von parkenden Autos überparkt, so dass Fußgänger auf die Straße ausweichen müssen. Um die Verkehrssicherheit auf diesem Stück in Zukunft zu sichern ist der Bau einer Mauer oder eines festen Zaunes erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

**Heinz Joachim Schmitz**

Heideweg 33  
53332 Bornheim

Telefon: 0 22 22 / 38 00  
E-Mail: husch88@t-online.de

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Betriebsausschuss                                 | 22.11.2012 |

**öffentlich**

|             |             |
|-------------|-------------|
| Vorlage Nr. | 483/2012-BL |
| Stand       | 15.10.2012  |

**Betreff Antrag der CDU-Fraktion vom 18.09.2012 betr. Starkregenereignis vom 29.06.2012 in Sechtem**

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

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt den Inhalt zur Kenntnis und verweist den Antrag an den für den Bereich Abwasserbeseitigung zuständigen Betriebsausschuss.

**Beschlussentwurf Betriebsausschuss**

Der Betriebsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Von Seiten der Betriebsführerin des Abwasserwerkes wird zu dem Regenereignis am 29.06.2012 Folgendes ausgeführt:

Die Auswertung der Regenmessung zum Regenereignis am 29.06.2012 in der Zeit von 13.40 Uhr bis 15.00 Uhr ergab, dass ein Regen niedergegangen ist, der außerhalb der Bemessungshäufigkeit für Kanalnetze liegt. Der Regen ist in die Wiederkehrklasse „seltener als 1 mal in 50 Jahren“ einzuordnen.

Im Einsatzbericht der Bornheimer Feuerwehr werden zu diesem Regenereignis 7 Einsätze aufgeführt:

- ein Grundstück in Kardorf wurde in Mitleidenschaft gezogen; wie sich später herausstellte verursachte ein Defekt in der Hausanschlussleitung den Rückstau und die anschließende Überschwemmung.
- ein Grundstück in Sechtem, außerhalb der Bebauung und nur mit einem Schmutzwasser-Anschluss an die Kanalisation. Die Überflutung resultierte aus dem Oberflächenabfluss des umgebenden Geländes.
- die Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofs Sechtem war durch Oberflächenwasser geflutet.
- die restlichen 4 Einsätze erfolgten im Bereich „Graue-Burg-Straße“ / „Alter Sportplatz“ / „Wendelinusstraße“. Von einer Überflutung waren eine Doppelgarage und ein unbewohnter Kellerraum betroffen, also glücklicherweise nur 2 Grundstücke.  
2 Grundstückseigentümer hatten die Feuerwehr „vorsorglich“ kontaktiert.  
Die betroffenen Grundstücke liegen am topografischen Tiefpunkt innerhalb Sechtems.

Die einzelnen Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage a) Warum wurden die Schieber der Kläranlage nicht geöffnet?

Antwort: Die innerhalb der Kläranlage Sechtem installierten Schieber sind nicht geeignet, hydraulische Spitzenabflüsse aus der Kanalisation zu regulieren. Sie dienen der abwassertechnischen Behandlung des Volumenstroms. Die Öffnung der Schieber hätte keine Auswirkungen auf das Abflussverhalten des Starkregens gehabt.

Frage b) Kam es zu einem Blitzeinschlag in der Kläranlage?

Antwort: Nein.

Frage c) Hat die Kläranlage eine Notstromversorgung?

Antwort: Ja, mittels Diesellaggregat.

Frage d) Müssen die Anwohner zukünftig mit der Angst einer neuen Überflutung leben?

Antwort: Die Betriebsführerin des Abwasserwerkes hat das Ingenieurbüro Fischer aus Erfstadt mit der Aktualisierung und Fortschreibung der Generalentwässerungsplanung für Sechtem und insbesondere mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Beseitigung der Überschwemmungsproblematik im Bereich „Graue-Burg-Straße“ / „Alter Sportplatz“ beauftragt. Nach der Umsetzung einer Lösung wird sich die Überschwemmungsproblematik deutlich verbessern, aber einen 100%-igen Schutz wird es sehr wahrscheinlich nicht geben.

Frage e) Wurde die Unterführung mittlerweile mängelfrei von der Deutschen Bahn an die Stadt Bornheim übergeben?

Antwort: Nein.

Frage f) In wessen Zuständigkeit befindet sich der Aufzug?

Antwort: Der Aufzug befindet sich in der Zuständigkeit der Deutschen Bahn – DB Station & Service AG.

Frage g) Befindet sich in der Unterführung eine Hebeanlage?

Antwort: Die baulichen Voraussetzungen zur Entwässerung der Unterführung (Hebeanlage) wurden im Zuge der Bauausführung durch die Deutsche Bahn, DB ProjektBau GmbH, geschaffen. Die technische Ausrüstung mit einer entsprechenden Pumpenanlage wurde seitens der DB ProjektBau GmbH veranlasst. Bis zur Installation und Inbetriebnahme erfolgt die Entwässerung bauseits provisorisch mit einer Pumpe.

Frage h) Wenn ja, verfügt diese Hebeanlage über eine Notstromversorgung?

Antwort: Die Option einer Notstromversorgung der Pumpenanlage wird bei der Installation berücksichtigt.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

Uwe Kuhnert, Sechtem, Eupener Straße 13, 53332 Bornheim

An den  
Vorsitzender des Ausschusses für Verkehr,  
Planung und Liegenschaften  
Herrn Wilfried Hanft  
-Rathaus-

53332 Bornheim

Kopie: Herrn Bgm. Henseler



CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim  
RM Uwe Kuhnert  
Sechtem, Eupener Straße 13  
53332 Bornheim, den 16.07.2012  
Fon: 02227 6341  
Mobil: 01773600112  
Email: uwe.kuhnert@netcologne.de

18.09.2012

### Starkregenereignis vom 29.06.2012

Sehr geehrte Herr Hanft,

am 26.07.2008 wurde die Ortschaft Sechtem im Bereich der Grauen-Burg-Str. und der Siedlung am Alten Sportplatz von einem Starkregenereignis erfasst. Damals liefen in diesem Bereich 40 Keller voll Wasser. Fast auf den Tag 4 Jahre später, am 29.06.2012, erfolgte wieder ein Starkregen und abermals wurden Keller und Straßen überflutet.

Ebenfalls an diesem Tag wurde die Bahnunterführung am Bahnhof Sechtem überflutet. Der Wasserstand betrug ca. 50 cm, sodass die Bahnreisenden diese Unterführung nicht nutzen konnten. Zugleich fiel durch die Wassermassen auch die Aufzuganlage aus.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister:

1. eine Untersuchung im Zusammenhang mit dem Starkregenereignis vom 29.06.2012 mit den beteiligten Stellen durchzuführen,
2. den Ausschuss über das Ergebnis der Untersuchung zu unterrichten und
3. nachfolgende Fragen zu beantworten:
  - a) Warum wurden die Schieber der Kläranlage nicht geöffnet?
  - b) Kam es zu einem Blitzeinschlag in der Kläranlage?
  - c) Hat die Kläranlage eine Notstromversorgung?
  - d) Müssen die Anwohner zukünftig mit der Angst einer erneuten Überflutung leben?
  - e) Wurde die Unterführung mittlerweile mängelfrei von der Deutschen Bahn an die Stadt Bornheim übergeben?
  - f) In wessen Zuständigkeitsbereich befindet sich der Aufzug?
  - g) Befindet sich in der Unterführung eine Hebeanlage?
  - h) Wenn ja, verfügt diese Hebeanlage über eine Notstromversorgung?

Mit freundlichen Grüßen

Ratsmitglied

gez. Theo Geuer

stellv. SKB

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 542/2012-9 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 18.10.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 08.10.2012 (eingegangen am 16.10.2012) betr.  
Probetrieb des Einbahnverkehrs**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters zum Sachverhalt.

**Sachverhalt**

Der Bürgermeister verweist auf die Vorlage 509/2012-9 zur Sitzung am 07.11.2012.

**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, 8.10.2012

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte berücksichtigen Sie den nachfolgenden Antrag für die Tagesordnung der nächsten Sitzung des VPLA.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Vorbereitungen für den Probetrieb des Einbahnverkehrs wie im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes beschlossen, und den Probetrieb Anfang 2013 zu starten.

Begründung:

Nachdem das Haushaltskonzept 2012/2013 genehmigt ist und somit die Mittel für die Durchführung der Probephase des Einbahnverkehrs frei sind, steht der Durchführung dieser Probephase nach Ansicht der SPD-Fraktion nichts mehr im Wege.

Mit freundlichen Grüßen

f.d.R.:

*Ute Klewe-Rathjens*

|   |            |
|---|------------|
| Umweltausschuss                                   | 18.09.2012 |
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |

**öffentlich**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Vorlage Nr. | 428/2012-SUA |
| Stand       | 20.08.2012   |

**Betreff Mitteilung betr. Ersatzgeld für Kompensationsmaßnahmen und Kompensationsflächenkataster**

**Sachverhalt**

Bisher wird von Investoren bei Ausgleichsdefiziten für Eingriffe in Natur und Landschaft ein Kompensationsgeld in Höhe von 13,00 €/m<sup>2</sup> Kompensationsfläche verlangt. Dies setzt sich zusammen aus 5 € für den Grunderwerb und 8 € für die Anlage der Maßnahme und die Entwicklungspflege. Die Kosten für die dauerhafte Unterhaltung der Kompensationsflächen ist dabei bisher nicht berücksichtigt.

Die gemittelten Kosten hierfür betragen etwa 0,07 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Legt man eine Pflegedauer von (zunächst) 30 Jahren zugrunde, erhöht sich der Beitrag des Unterhaltungsaufwandes für Kompensationsmaßnahmen auf ca. 2 €/m<sup>2</sup>. Der Bürgermeister hat daher die Absicht, zur vollen Kostendeckung bei künftigen Eingriffsvorhaben ein Ersatzgeld in Höhe von 15 €/m<sup>2</sup> Kompensationsfläche zu verlangen. Von diesem Betrag werden haushalterisch 13 €/m<sup>2</sup> für zweckgebundene investive Auszahlungen zur Verfügung gestellt und 2 €/m<sup>2</sup> zur Aufwandsdeckung bei der Grünflächenunterhaltung der Kompensationsflächen.

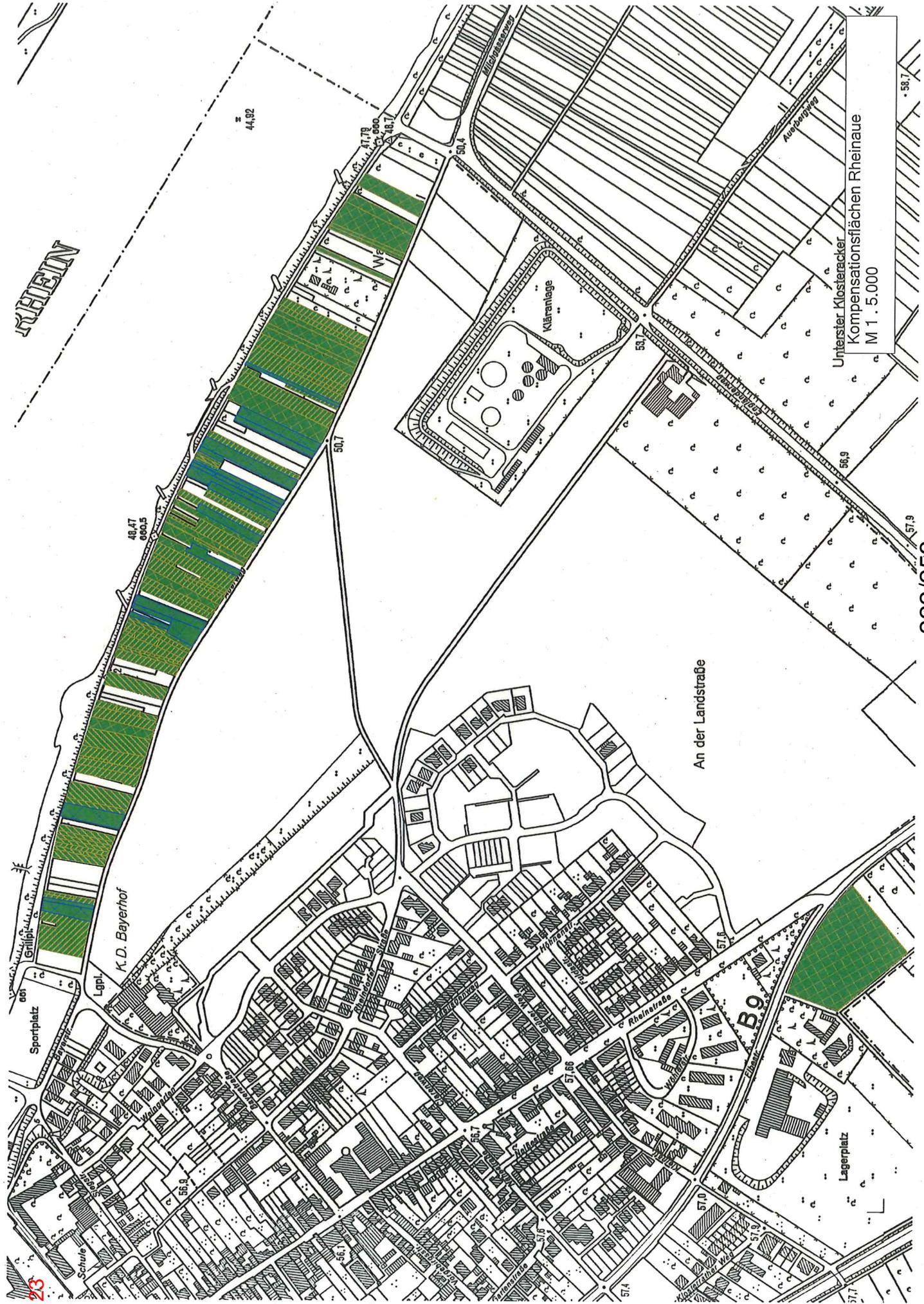
Darüber hinaus hatte der Ausschuss eine kartenmäßige Darstellung der Kompensationsgrundstücke im Stadtgebiet gewünscht. Der aktuelle Stand ist beigefügt. Nicht berücksichtigt sind Grundstücke, deren Grunderwerb noch nicht abgeschlossen ist.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Karten



RHEIN



44.92

48.77  
000.5

50.7

Kläranlage

Unterster Klosteracker  
Kompensationsflächen Rheinaue  
M 1 : 5.000

58.7

57.9

222/253

An der Landstraße

K.D. Bayerhof

Sportplatz

Lpptl

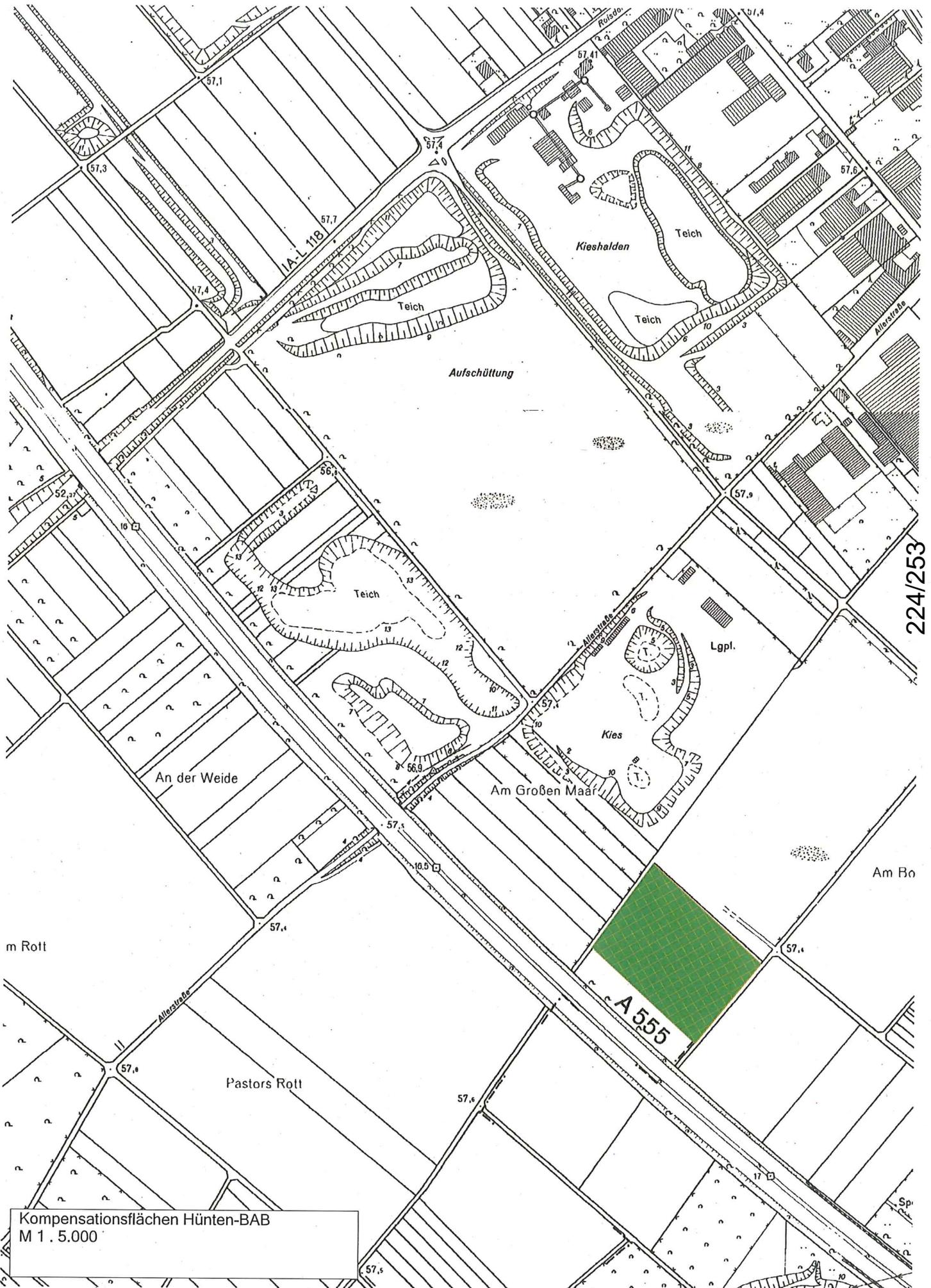
Schule

Rheinaue

B9

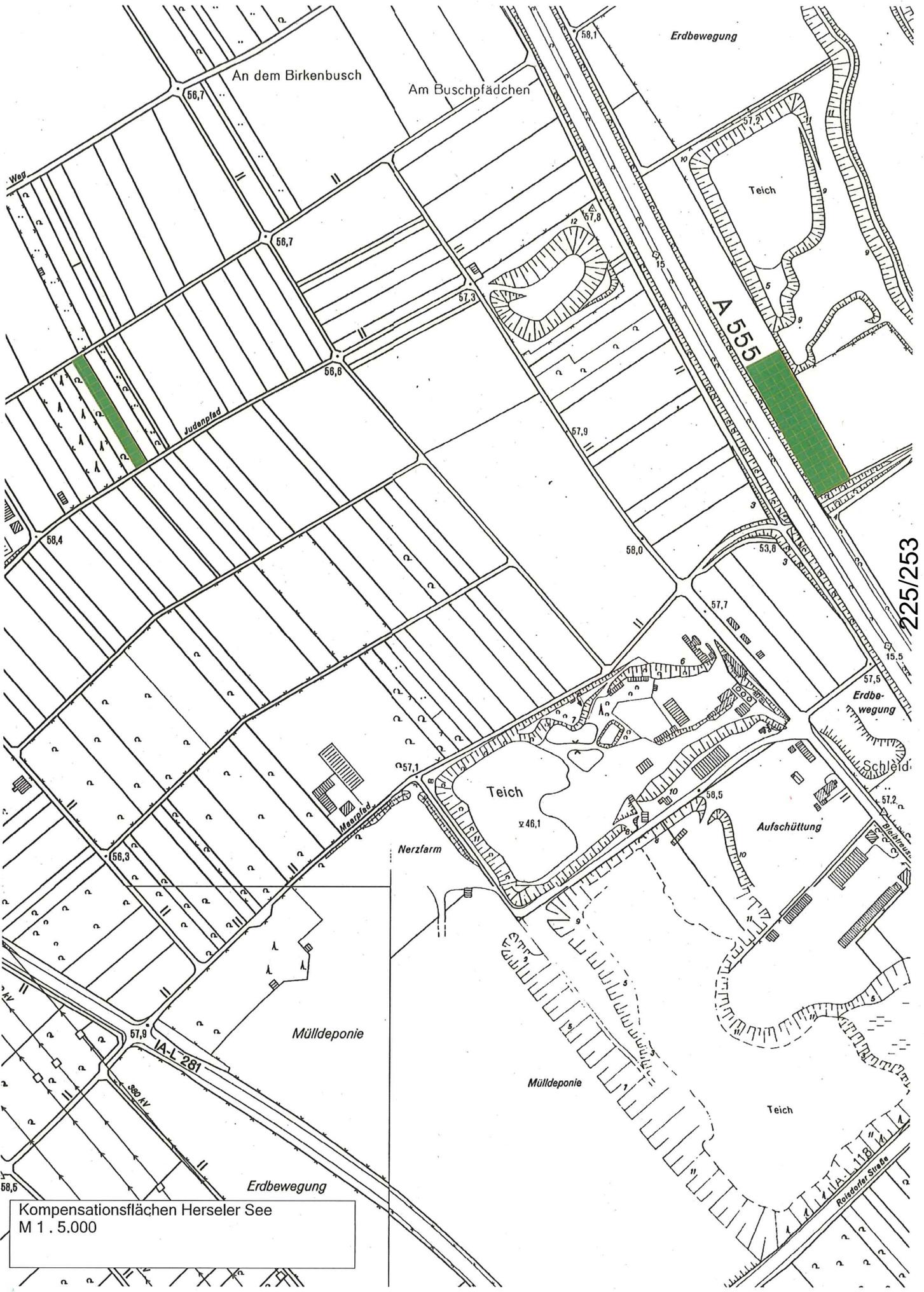
Lagerplatz



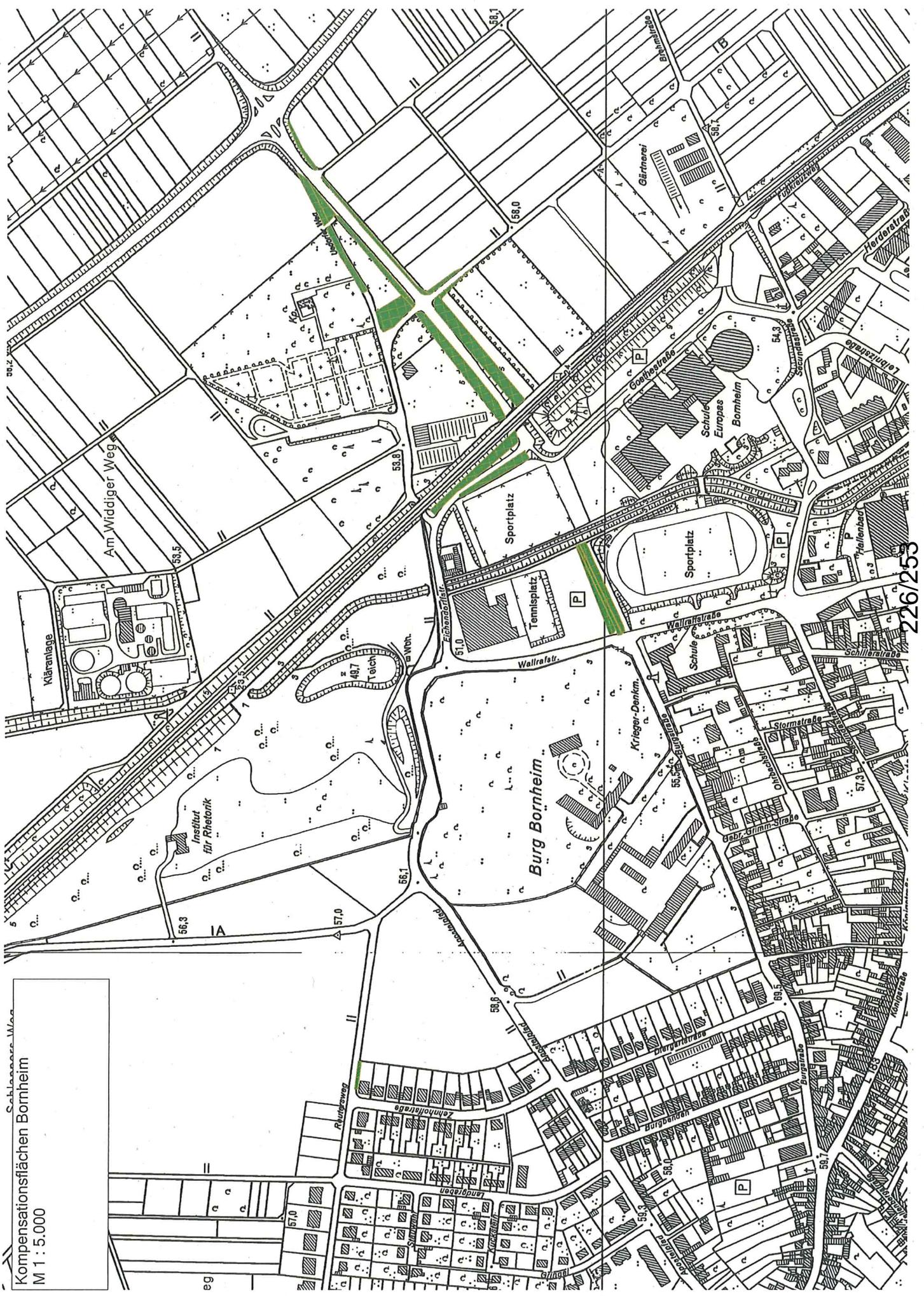


224/253

Kompensationsflächen Hüntens-BAB  
M 1 : 5.000



Kompensationsflächen Herseler See  
 M 1 : 5.000

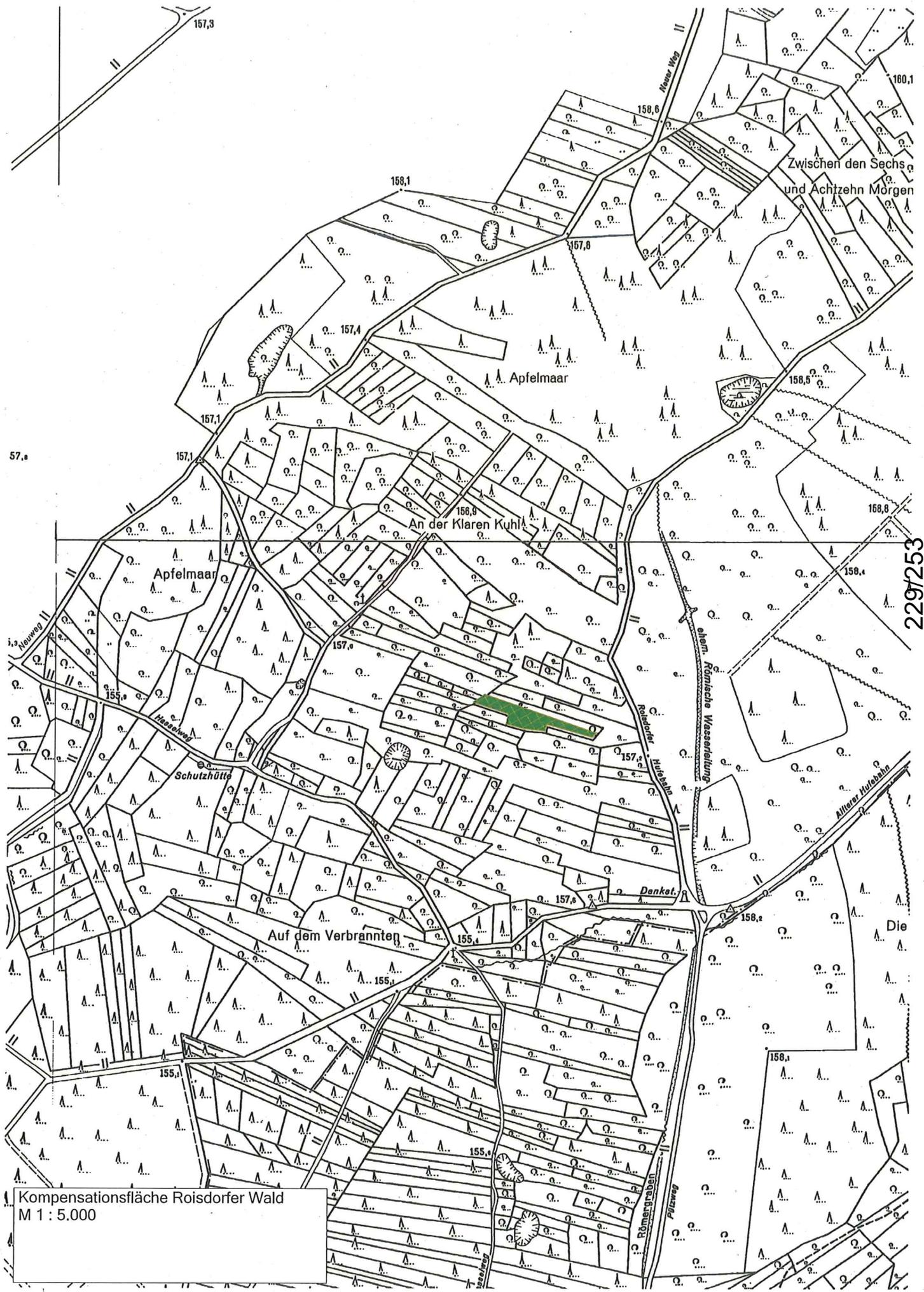


Sablmann, Waa  
 Kompensationsflächen Bornheim  
 M 1 : 5.000

226/253







57,0

167,3

168,1

158,6

160,1

Zwischen den Sechs  
und Achtzehn Morgen

Apfelmaar

An der Klaren Kuhl

Apfelmaar

Schutzhütte

Dankef.

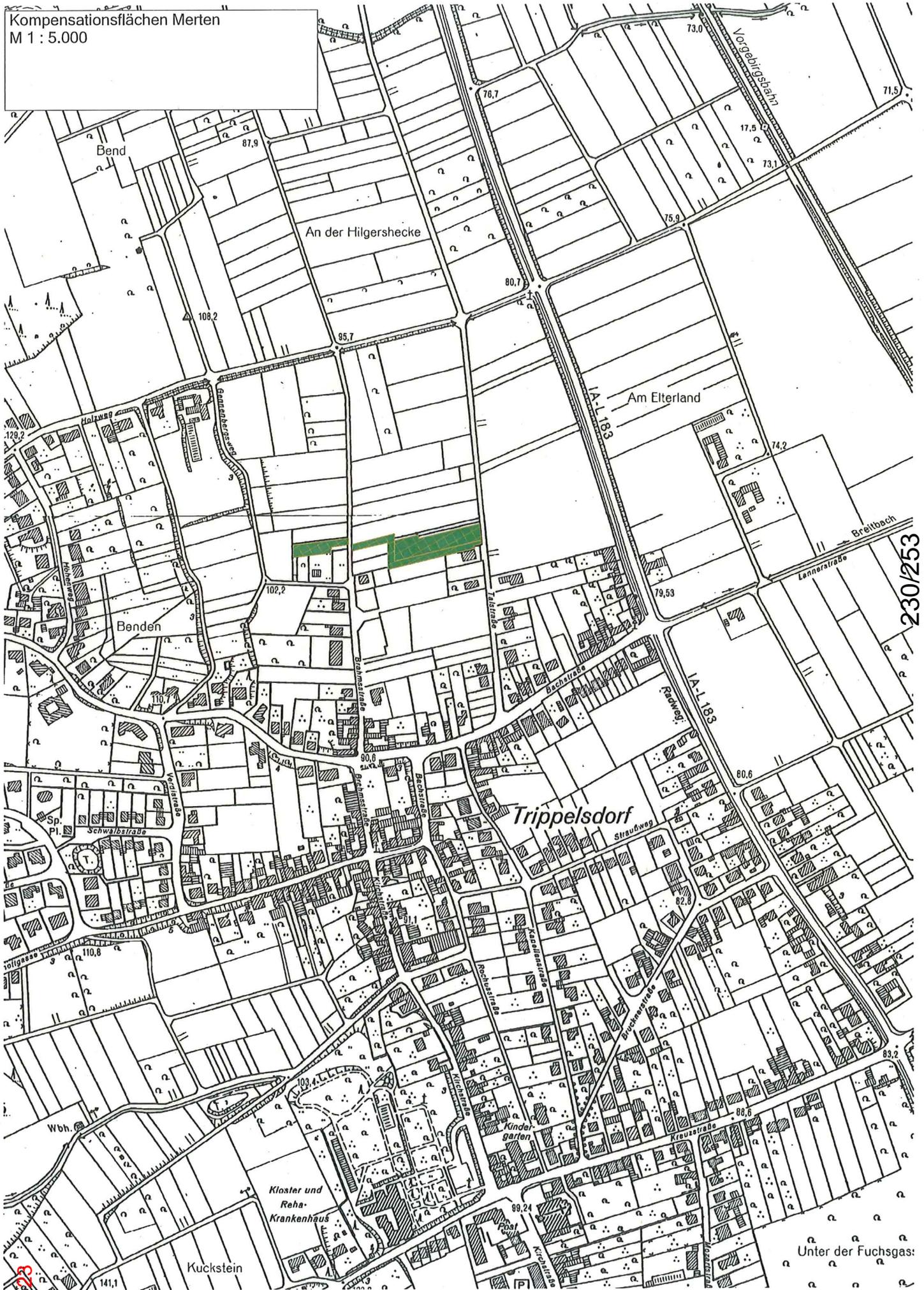
Auf dem Verbrannten

Die

Kompensationsfläche Roisdorfer Wald  
M 1 : 5.000

229/253

Kompensationsflächen Merten  
M 1 : 5.000



230/253





231/253

Kompensationsflächen Breitbach-Siebenbach  
M 1 : 5.000

Kompensationsflächen Merten-Ost  
M 1 : 5.000



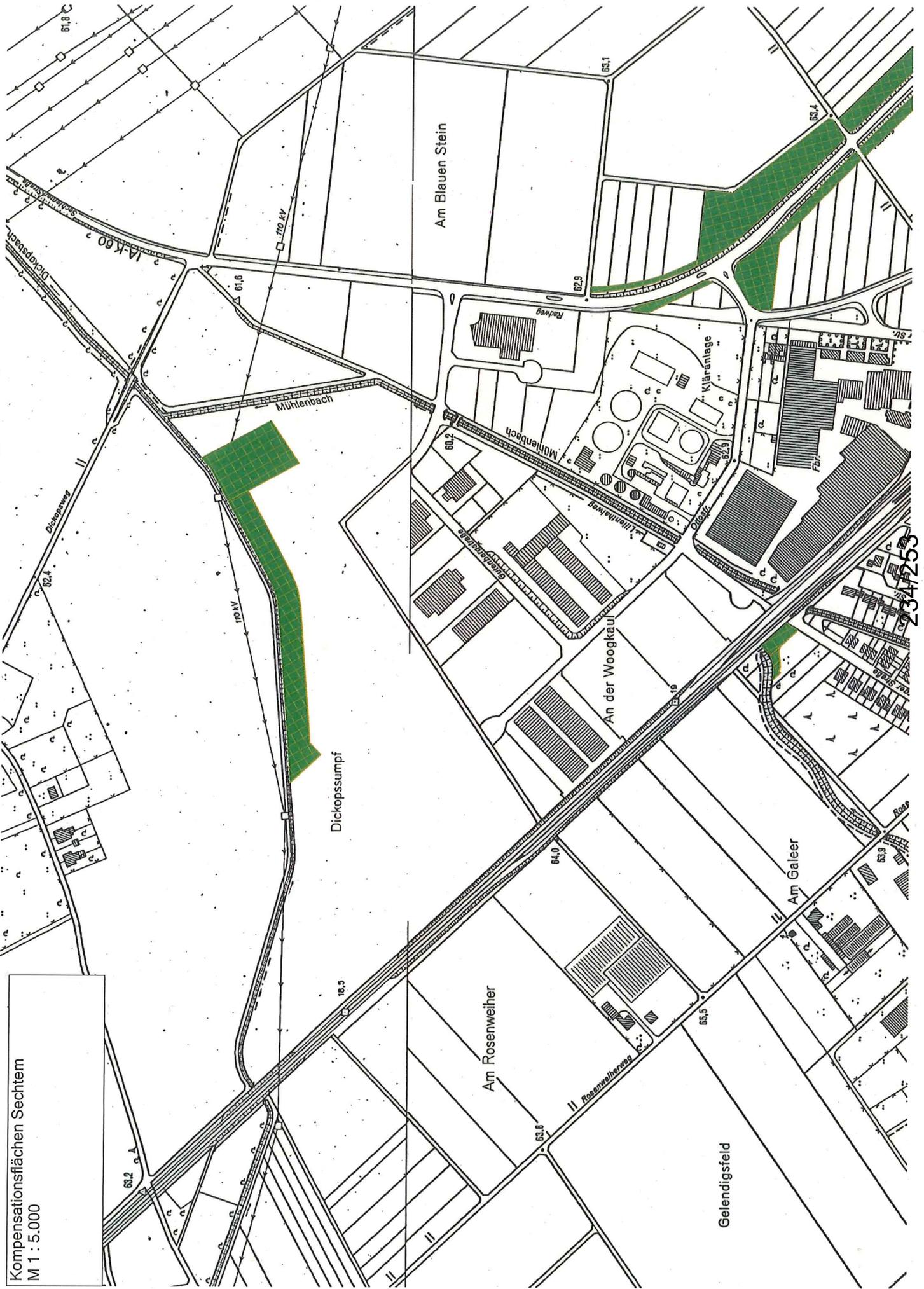
232/253

Kompensationsflächen Walberberg  
M 1 : 5.000



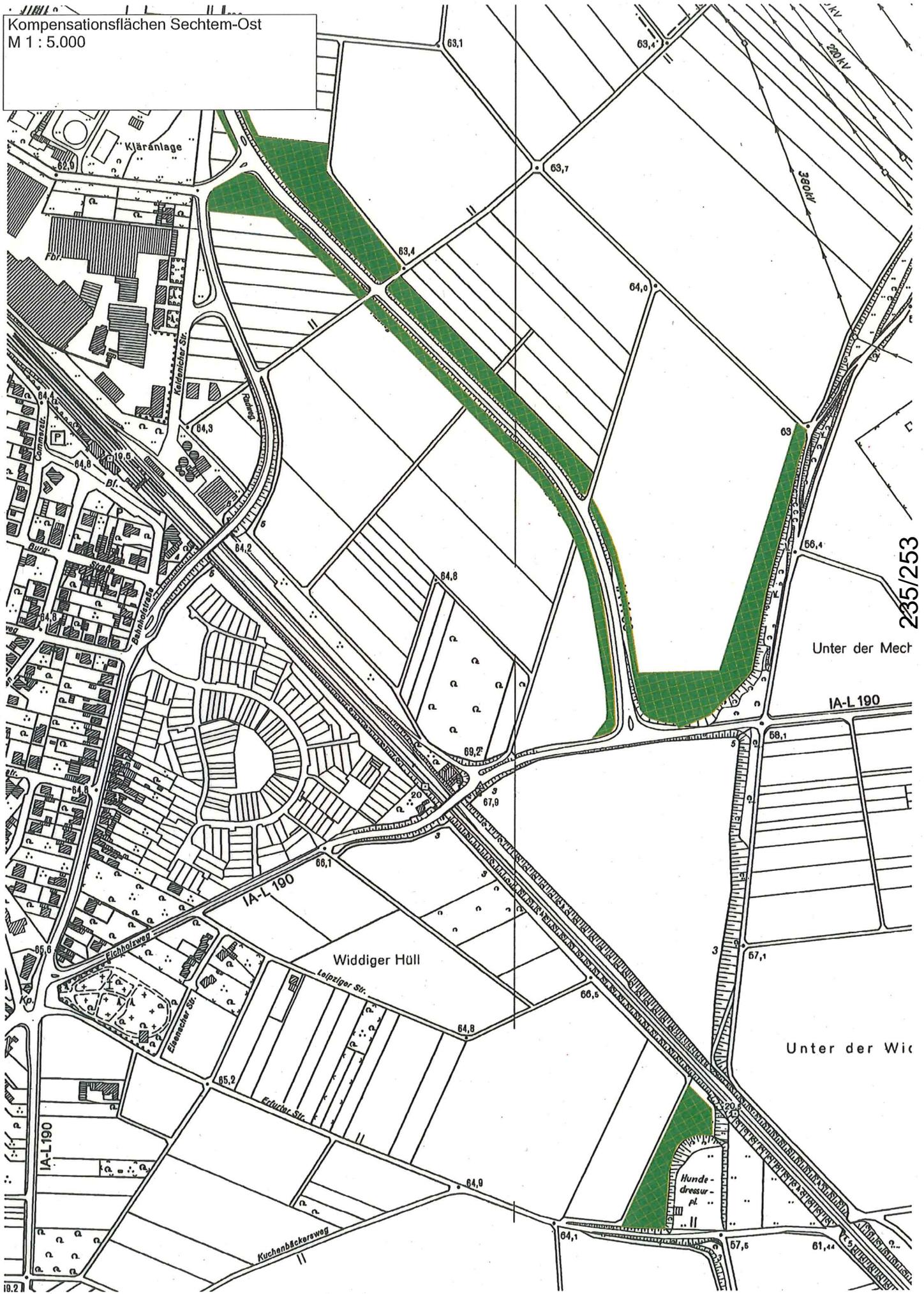
233/253

Kompensationsflächen Sechtem  
M 1 : 5.000



234/253

Kompensationsflächen Sechtem-Ost  
M 1 : 5.000



235/253

Unter der Mecht

IA-L 190

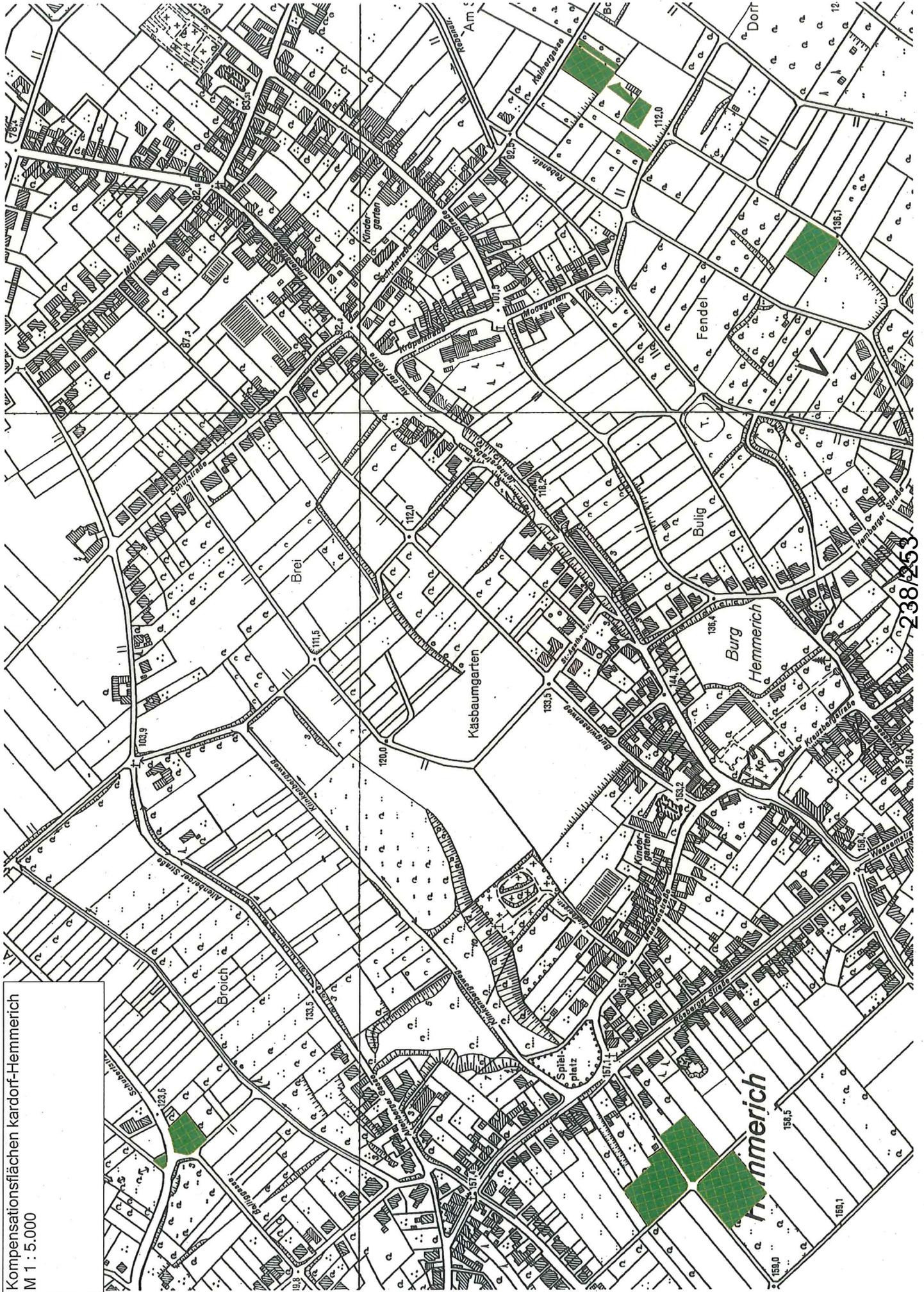
Widdiger Hüll

Unter der Wic

Hunde-dress-pl.







Kompensationsflächen kardorf-Hemmerich  
M 1 : 5.000

238/253



239/253

Kompensationsflächen Hemmerich  
M 1 : 5.000





|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Umweltausschuss                                   | 04.12.2012 |

**öffentlich**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Vorlage Nr. | 530/2012-SUA |
| Stand       | 11.10.2012   |

**Betreff Mitteilung betr. Erweiterung bestehender Mobilfunksendeanlagen**

**Sachverhalt**

O2-Telefonica teilt mit, dass die bestehenden Sendeanlagen in Roisdorf, Einkaufscenter in der Schumacherstraße und in Waldorf, Funkturm am Oversheimer Weg zwischen Waldorf und Dersdorf, um Sendeanlagen für LTE-Technologie erweitert werden sollen.

Entsprechende Planungen gelten für die vorhandenen Telekom-Standorte Sechtem, Keldener Straße und Roisdorf, Friedrichstraße/Brunnenallee.

Die Standorte widersprechen nicht den Mobilfunkleitlinien der Stadt. Die elektromagnetische Verträglichkeit ist durch die Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur nachzuweisen.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 471/2012-9 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 12.09.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Mitteilung betr. Fördermittel zum Integrierten Handlungskonzept Königstraße in Bornheim**

**Sachverhalt**

Mit Beginn der Straßenbauarbeiten in der „Königstraße Ost“ fiel im September 2007 der Startschuss zur Verwirklichung des Integrierten Handlungskonzepts Königstraße.

Für die bauliche Umsetzung des Handlungskonzepts hat der Bürgermeister seit 2006 insgesamt drei Zuwendungsbescheide von der Bezirksregierung Köln erhalten. Die Bescheide Nr. 05/37/06 vom 30.11.2006, Nr. 05/38/07 vom 17.07.2007 und Nr. 05/21/08 vom 08.07.2008. Die Gesamtbewilligung beträgt 1.417.395,79 € und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Umgestaltung Peter-Fryns-Platz: 370.000,00 €
- Umbau Königstraße Ost von Secundastr. bis Siefenfeldchen: 426.990,99 €
- Umbau Königstraße Mitte von Burgstr. bis Secundastr.: 370.500,00 €
- Ausbau Servatiusweg: 249.904,80 €

In den Förderanträgen von 2005 ist für o.g. Teilmaßnahmen ein voraussichtlicher Realisierungszeitraum zwischen 2006 und 2008 angegeben. Die Bescheide enthalten entsprechende Teilraten und Bewilligungszeiträume bis 2010. Die Kassenwirksamkeit der bewilligten Teilraten wird jährlich nach Abstimmung zwischen Zuwendungsgeber und -empfänger für jeden Bewilligungsbescheid bedarfsgerecht angepasst. Der Zuwendungsempfänger erhält entsprechende Änderungsbescheide. In den aktuellen Änderungsbescheiden endet der Bewilligungszeitraum nun einheitlich am 31.12.2012 und kann nach Auskunft der Bezirksregierung nicht weiter verlängert werden.

Der Bürgermeister hat deshalb schriftlich beantragt, ausstehende Fördermittel in Höhe von ca. 728.000 € in das Jahr 2013 zu übertragen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

Hinzu kommt, dass die Bezirksregierung ein Konzept zum Abbau von Ausgaberesten aufgestellt hat. Demnach ist davon auszugehen, dass Ausgabereste, die Ende 2013 bestehen, nicht mehr in das Haushaltsjahr 2014 übertragen und ab dem 01.01.2014 sogar widerrufen werden.

Der Bürgermeister hat direkt nach Bekanntgabe des Abbaukonzepts formlos beantragt, die für den Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahme nötigen Fördermittel über den 31.12.2013 hinweg bis Ende 2015 bereitzustellen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Wie die Bezirksregierung grundsätzlich mit Anträgen auf Mittelübertragung nach 2014 ff. umgehen wird, ist nach aktueller Auskunft noch nicht bekannt.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Stärkung des Ortszentrums sind wesentliche Zielsetzungen des Handlungskonzepts. Damit die Ziele und auch der Förderzweck erreicht werden können, ist eine Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Königstraße als Ganzes notwendig. Die bewilligten Fördermittel sind unentbehrliche Grundlage.

Mit dem Ziel, die Refinanzierung des Integrierten Handlungskonzepts über 2013 hinweg sicherzustellen, beabsichtigt der Bürgermeister, Lösungsmöglichkeiten mit der Bezirksregierung Köln zu erörtern. Die Daten der aktuellen Haushaltsplanung sollen als verbindliche Grundlage dienen.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 511/2012-7 |
| Stand       | 10.10.2012 |

**Betreff Mitteilung betr. Bürgerradweg entlang der L 300 von Widdig bis Hersel**

**Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 23.05.2012 hat der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschlossen, dem Landesbetrieb Straßen NRW die Übernahme der Planungskosten in Aussicht zu stellen unter dem Vorbehalt, dass das Land NRW dem Bau des Bürgerradweges durch den Landesbetrieb Straßen NRW zustimmt und die rechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung der erforderlichen Mittel vorliegen.

Dieser Beschluss wurde dem Landesbetrieb Straßen NRW entsprechend mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 01.10.2012 (siehe anliegendes Schreiben) bestätigt der Landesbetrieb Straßen NRW die Aufnahme des Bürgerradweges L300 zwischen Widdig und Hersel in das Radwegeprogramm des Landes und teilt mit, dass derzeit ein Grundplan für den technischen Vorentwurf erarbeitet wird.

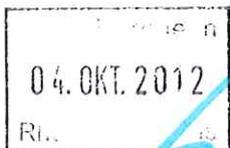
**Anlagen zum Sachverhalt**

Schreiben des LSNW



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



1737/19

**Regionalniederlassung Ville-Eifel**

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

Stadt Bornheim  
Herrn Schier  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

24/10

Kontakt: Herr Frings  
Telefon: 02251/796-182  
Fax:  
E-Mail: [helmut.frings@strassen.nrw.de](mailto:helmut.frings@strassen.nrw.de)  
Zeichen: 21000/Frings/2.20.03.01/L 300  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 1.10.2012

## Bürgerradweg an der Landstraße 300 zwischen Widdig und Hersel

Ihr Schreiben vom 30.08.2012

Sehr geehrter Herr Schier,

ich habe den Radweg an der L 300 zwischen Widdig und Hersel in das Programm für Bürger-  
radwege sowie in das Radwegeprogramm des Landes (sog. UA Ilr-Programm: Radwegebau an  
bestehenden Landesstraßen) einstellen lassen.

246/253

Mit Schreiben vom 27.01.2012 habe ich die Stadt Bornheim über die notwendigen Voraus-  
setzungen informiert, damit eine Finanzierung des Radweges über das Bürgerradwegeprogramm  
möglich ist.

Aus heutiger Sicht kann ich Ihnen mitteilen, dass das Land NRW Bürgerradwege vordringlich  
finanzieren will. Der Ausbau des Radwegenetzes ist auch Bestandteil des Koalitionsvertrages  
2012 – 2017 der Landesregierung.

Ich habe bereits den Grundplan für die Erstellung des technischen Vorentwurfs beauftragt. So-  
bald mir dieser vorliegt, kann die technische Planung durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Zwischen der Stadt Bornheim und der RNL Ville-Eifel ist eine Verwaltungsvereinbarung abzu-  
schließen, in welcher die Einzelheiten der Planung, des Baus und der Unterhaltung des Radwe-  
ges geregelt werden.

Sollten Sie noch weitere Fragen bzgl. des Radwegeprojektes haben, stehe ich Ihnen selbstver-  
ständlich zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Edgar Klein

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

**Regionalniederlassung Ville-Eifel**

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3  
Steuernummer: 319/5972/0701

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
| Umweltausschuss                                   | 04.12.2012 |

**öffentlich**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Vorlage Nr. | 526/2012-SUA |
| Stand       | 09.10.2012   |

**Betreff Mitteilung betr. Konzentrationszone zur Gewinnung von Sand und Kies in Hersel**

**Sachverhalt**

Der Rhein-Sieg-Kreis informiert als Abgrabungsbehörde über ein letztinstanzliches Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster in einem Klageverfahren betreffend ein Kiesabbauvorhaben auf dem Gebiet der Stadt Brühl. Das Urteil vom 08.05.2012 (Az. 20 A 3779/06) ist im Internet unter [http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg\\_nrw/j2012/20\\_A\\_3779\\_06urteil20120508.html](http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2012/20_A_3779_06urteil20120508.html) abrufbar.

Im Urteil stellt das Gericht fest, dass die Ausweisung von Abgrabungskonzentrationszonen im Regionalplan (BSAB = Bereich für die Sicherung und den Abbau von Bodenschätzen) abwägungsfehlerhaft erfolgt sei und damit die BSAB bezüglich Abgrabungen keine gebiets-externe Ausschlusswirkung entfalten würden. Der Mangel sei vor allem auf ein fehlendes schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept zurückzuführen.

Das Urteil bezieht sich zwar auf den Teilplan Köln, es ist aber davon auszugehen, dass die materiellen Voraussetzungen im Teilplan Bonn/Rhein-Sieg ebenfalls erfüllt sind und das OVG folglich in einem Klageverfahren zu dem gleichen Ergebnis käme. Damit setzt sich die Reihe von Urteilen gegen Regionalpläne in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Köln fort, die alle unter dem gleichen Abwägungsmangel leiden.

Der Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt vor diesem Hintergrund den Kommunen, die in ihren Flächennutzungsplan (FNP) die BSAB-Darstellungen des Regionalplans lediglich in Form einer nachvollziehenden Abwägung übernommen haben, den FNP zu überarbeiten, soweit ihnen an einer Konzentrationswirkung und damit planerischen Steuerung der Darstellung gelegen sei. Grundlage der Überarbeitung sei auch auf dieser Ebene ein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept.

Die Stadt Bornheim hat im derzeit gültigen FNP Konzentrationszonen für die Gewinnung von nichtenergetischen Bodenschätzen (Sand und Kies) ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte auf Grundlage eines eigenen gesamträumlichen Planungskonzeptes unter Anwendung nachvollziehbarer Ausschlusskriterien und Bedarfsermittlung bei den Abbauunternehmen. Die Darstellung wurde mit dem Flächennutzungsplan öffentlich ausgelegt und im Rahmen der Beschlussfassung dem Rat mit allen Stellungnahmen vorgelegt. Dabei hat auch die erforderliche Abwägung im Verfahren stattgefunden. Insofern sieht der Bürgermeister bzgl. des Bornheimer Flächennutzungsplans keinen Handlungsbedarf.

Es wird aber erneut auf das analog anzuwendende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wind-Konzentrationszonen hingewiesen (BVerwG 4 CN 2.07 v. 24.01.2008). Danach muss der eigentlich im gesamten Außenbereich privile-

gierten Nutzung innerhalb der Konzentrationszonen "substantiell Raum geschaffen werden" und die Nutzung auch wirtschaftlich möglich sein, um die gebietsexterne Ausschlusswirkung entfalten zu können. Andernfalls muss die Gemeinde auf eine planerische Steuerung verzichten.

Die Stadt Bornheim muss daher zu gegebener Zeit prüfen, ob diese Kriterien weiterhin im FNP erfüllt sind. Sollten bedeutsame Flächenanteile nicht wirtschaftlich abgegraben werden können, besteht die Gefahr, die Ausschlusswirkung des Flächennutzungsplans zu verlieren. Hier kann sich auch die Erforderlichkeit ergeben, ggf. planerisch durch die Neuausweisung von neuen Flächen nachzusteuern.

Ein weiterer Aspekt des oben zitierten OVG-Urteils betrifft das Genehmigungsverfahren. Das OVG hat es für richtig angesehen, dass das beantragte Planfeststellungsverfahren als eines von überörtlicher Bedeutung nach § 38 BauGB eingestuft wird. Maßgeblich sei hier schon die Tatsache, dass auch die Genehmigungsbehörde eine überörtliche sei (Kreisverwaltung). Diese Bewertung hat zur Folge, dass das gemeindliche Einvernehmen in dem Verfahren nicht mehr erforderlich ist, sondern die Genehmigungsbehörde die gemeindlichen Belange wie das Planungsrecht lediglich (im Rahmen der Abwägung) zu berücksichtigen hat. Dies schwächt die Planungshoheit der Gemeinde deutlich.

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 446/2012-9 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 06.09.2012 |
|-------|------------|

**Betreff Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Fördermittel Integriertes Handlungskonzept**

**Sachverhalt**

Die beigefügte Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Fördermittel Integriertes Handlungskonzept beantwortet der Bürgermeister wie folgt:

**Frage (1)**

Wie hoch sind die voraussichtlichen Kosten für den Abschnitt Königstraße Ost?

**Antwort**

Die schlussgerechneten Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen 1.333.679,89 €. Darin enthalten sind sämtliche Verfahrens- und Baukosten, Ingenieur-, Vermessungs-, und Gutachterkosten, Kosten für die Straßenbeleuchtungsanlage sowie Grunderwerbskosten.

Abweichend von der beiliegenden Anfrage betrug die Vergabesumme der Tiefbau- und Pflanzarbeiten 1.115.111,17 €.

**Frage (2)**

Wie hoch ist der Kostenanteil des Kreisels Siefenfeldchen?

**Antwort**

Der Anteil des Kreisverkehrs an den Gesamtkosten beträgt ca. 270.000 €.

**Frage (3)**

Wie hoch sind die Fördermittel für den Servatiusweg?

**Antwort**

Die von der Bezirksregierung Köln für den Ausbau des Servatiuswegs bewilligten Fördermittel betragen 249.904,80 €.

**Frage (4)**

Wie hoch sind die Anliegerbeiträge?

**Antwort**

Vorbehaltlich der endgültigen Schlussabrechnung betragen die Anliegerbeiträge für den Ausbau des Servatiuswegs ca. 845.000 €.

**Frage (5)**

Gibt es für die Königstraße Mitte und den Peter-Fryns-Platz schon Zuwendungsbescheide und in welcher Höhe und für welches Jahr?

**Antwort**

Für die Maßnahmen „Königstraße Mitte“ und „Peter-Fryns-Platz“ liegen Bewilligungsbescheide der Bezirksregierung vor. Darin werden für die Königstraße Mitte 370.500 € und für den Peter-Fryns-Platz 370.000 € Fördermittel bewilligt. Der Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2012.

Die Zuteilung der Mittel wird von der Bezirksregierung Köln jährlich bedarfsgerecht vorgenommen. Die letzte Zuteilung hat Ende 2011 stattgefunden und sieht eine Kassenwirksamkeit der o.g. Mittel im Jahr 2012 vor.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Anfrage



**Fraktion im Rat der Stadt Bornheim**

FDP-Fraktion Bornheim, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

**Fraktionsgeschäftsstelle**

Herrn  
 Wilfried Hanft  
 Vorsitzender des Ausschusses für Verkehr,  
 Planung und Liegenschaften  
 Rathausstr. 2  
 53332 Bornheim

Rathausstr. 2  
 53332 Bornheim

Tel.: 02222/99 44 50  
 Fax: 02222/99 44 52

fraktion@fdp-bornheim.de  
 www.fdp-bornheim.de

Stadt Bornheim  
 27. AUG. 2012  
 Rhein-Sieg-Kreis

Bornheim, 27. August 2012

Sehr geehrter Herr Hanft,

hiermit stellen wir gemäß §19 (1) GeschO die folgende Anfrage für die kommende Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

**Fördermittel Integriertes Handlungskonzept**

Nach früheren Mitteilungen wurden für das Integrierte Handlungskonzept Königstraße für folgende Maßnahmen konkrete Anträge auf Fördermittel gestellt:

- Königstraße-Ost (Siefenfeldchen – Secundastraße)
- Königstraße-Mitte (Secundastraße – Burgstraße)
- Peter-Fryns-Platz
- Servatiusweg

Die Gesamtzusendungen aus dem Städtebauinvestitionsprogramm des Landes NRW sollen nach einer Pressemitteilung vom 24.11.2007 der Stadt 1.417.000 Euro betragen. Für den Abschnitt Königstraße Ost (Siefenfeldchen - Secundastraße) hat die Stadt danach 427.000 Euro erhalten. Vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wurden als Ablösung 520.000 Euro gezahlt. Die Vergabe für Tiefbau- und Pflanzarbeiten betrug rd. 587.000 Euro.

Wir fragen daher:

- (1) Wie hoch sind die voraussichtlichen Kosten für den Abschnitt Königstraße Ost?
- (2) Wie hoch ist der Kostenanteil des Kreisels Siefenfeldchen?
- (3) Wie hoch sind die Fördermittel für den Servatiusweg?
- (4) Wie hoch die Anliegerbeiträge?
- (5) Gibt es für die Königstraße Mitte und den Peter-Fryns-Platz schon Zuwendungsbescheide und in welcher Höhe und für welches Jahr?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Koch, Jörn Freynick und Fraktion

|   |            |
|---|------------|
| Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 07.11.2012 |
|---|------------|

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 461/2012-6 |
|-------------|------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Stand | 31.08.2012 |
|-------|------------|

**Betreff** Anfrage des OV und AM Stadler vom 28.08.2012 betr. Reitbetrieb am Eibenstockweg in Roisdorf

**Sachverhalt**

Frage 1: Bitte erläutern Sie, warum dieser Reitbetrieb als privilegiertes Bauvorhaben und nicht als gewerblicher Betrieb eingestuft wird.

Antwort: Siehe Vorlage 537/2012-6

Frage 2: Welche Baumaßnahmen sind im Einzelnen geplant?

Antwort: Siehe Vorlage 537/2012-6

Frage 3: Steht das Führen eines solchen Betriebes im Einklang mit dem Landschafts- und Naturschutzgesetz? Bitte nennen Sie mir die gesetzliche §§ Grundlage.

Antwort: Siehe Vorlage 537/2012-6

Frage 4: Trifft es zu, dass hier ein Reitbetrieb mit Reitschule entsteht?

Antwort: Siehe Vorlage 537/2012-6

Frage 5: Wie viele Pferde sind vom Halter angemeldet worden?

Antwort: Siehe Vorlage 537/2012-6

Frage 6: Wer überprüft permanent die artgerechte Haltung dieser Tiere?

Antwort: Das Veterinäramt des Rhein-Sieg-Kreises hat die vorliegenden Bauantragsunterlagen unter dem Aspekt geprüft und eine positive Stellungnahme abgegeben. Es ist auch zuständig laufende Betriebe zu überprüfen.

Frage 7: Welche Maßnahmen beabsichtigt die Stadt einzuleiten, damit die zukünftige Wegenutzung auf Bornheimer Stadtgebiet durch Reiter nicht mit dem Erholungsanspruch vieler Bürger kollidiert?

Antwort: Das vorhandene Wegenetz ist auf die Nutzung durch Wanderer und Spaziergänger und durch Reiter ausgelegt. Der Bürgermeister sieht hier derzeit keinen Interessenskonflikt.

Frage 8: Dürfen die Pferde auf den vorhandenen Wald- und Wirtschaftswegen geführt werden oder nur auf den ausgewiesenen Reitwegen?

Antwort: Grundsätzlich ist das Reiten in der freien Landschaft auf allen Wegen zulässig,

während es im Wald auf ausgewiesene Wege beschränkt ist.

Frage 9: Sind die vorhandenen Reitwege in Roisdorf ausreichend für eine Reitschule?

Antwort: Ja, bei der beantragten Größenordnung des Reitschulbetriebs erwartet der Bürgermeister keine größeren Probleme.

Frage 10: Wurden darüber Gespräche mit der Forstverwaltung geführt?

Antwort: Die Belange der Forstverwaltung sind durch dieses Bauvorhaben nicht berührt. Die Forstverwaltung hat jedoch das bestehende Reitwegenetz mit abgestimmt und die Anlegung der Reitwege ausgeführt.

Frage 11: Mit welchem PKW, PKW-Pferdeanhänger Mehraufkommen wird bei einem Reitbetrieb gerechnet, der auch Pferde in Pension nimmt?

Antwort: Siehe Vorlage 537/2012-6

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Anfrage

# Harald Stadler

Ortsvorsteher

Bornheim, den 28. August 2012

Pützweide 9

Telefon: 02222-1832

E-Mail: [stadler-bornheim@t-online.de](mailto:stadler-bornheim@t-online.de)

Stadt Bornheim  
Herrn Bürgermeister  
Wolfgang Henseler  
Rathausstraße 2

**53332 BORNHEIM**

|   |
|---|
| Stadt Bornheim<br>28. AUG. 2012<br>Rhein-Sieg-Kreis |
|---|

**Anfragen, gemäß § 19 der GO des Rates, für die nächste VPLA-Sitzung,  
hier: Reitbetrieb Eibenstockweg, Ortsteil Roisdorf**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

unter Bezugnahme auf Ihre Mitteilung, dass sich im Bereich des Eibenstockweges ein neuer Reitbetrieb ansiedelt bitte ich um Beantwortung folgender Fragen:

- Bitte erläutern Sie warum dieser Reitbetrieb als privilegiertes Bauvorhaben und nicht als gewerblicher Betrieb eingestuft wird?
- Welche Baumaßnahmen sind im Einzelnen geplant?
- Steht das Führen eines solchen Betriebes im Einklang mit dem Landschafts- und Naturschutzgesetz? Bitte nennen Sie mir die gesetzliche §§ Grundlage.
- Trifft es zu, dass hier ein Reitbetrieb mit Reitschule entsteht?
- Wie viele Pferde sind vom Halter angemeldet worden?
- Wer überprüft permanent die artgerechte Haltung dieser Tiere?
- Welche Maßnahmen beabsichtigt die Stadt einzuleiten, damit die zukünftige Wegenutzung auf Bornheimer Stadtgebiet durch Reiter nicht mit dem Erholungsanspruch vieler Bürger kollidiert?
- Dürfen die Pferde auf den vorhandenen Wald- und Wirtschaftswegen geführt werden oder nur auf den ausgewiesenen Reitwegen?
- Sind die vorhandenen Reitwege in Roisdorf ausreichend für eine Reitschule?
- Wurden darüber Gespräche mit der Forstverwaltung geführt?
- Mit welchem PKW, PKW-Pferdeanhänger Mehraufkommen wird bei einem Reitbetrieb gerechnet, der auch Pferde in Pension aufnimmt?

Mit freundlichen Grüßen

Harald Stadler

253/253

# Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| 58/2012, 07.11.2012, Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften | 1   |
| Sitzungsdokumente  |     |
| Einladung Ausschüsse   | 7   |
| Dringlichkeitsantrag FDP 30.10.2012 (Verkehr Hemmerich/Kardorf)                      | 9   |
| Niederschrift ö VPLA 04.07.2012  | 10  |
| Niederschrift ö VPLA 30.08.2012  | 20  |
| Vorlagendokumente  |     |
| TOP Ö 5 Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Ergebnis der erneuten Of      |     |
| Vorlage 457/2012-7   | 32  |
| 1 Übersichtsplan 457/2012-7  | 34  |
| 2 Stellungnahmen der Stadt 457/2012-7  | 35  |
| 3 Rechtsplan 457/2012-7  | 40  |
| 4 Textliche Festsetzungen 457/2012-7   | 41  |
| 5 Begründung 457/2012-7  | 49  |
| 6 Städtebaulicher Vertrag 457/2012-7   | 100 |
| 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit 457/2012-7                                       | 109 |
| 8 Stellungnahmen der TÖBs 457/2012-7   | 113 |
| TOP Ö 6 Bebauungsplan Wd 53 in der Ortschaft Waldorf; Beschluss, das Verfahren       |     |
| Vorlage 305/2012-7   | 120 |
| Übersichtskarte 305/2012-7   | 122 |
| TOP Ö 7 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf               |     |
| Vorlage 455/2012-7   | 123 |
| Übersichtsplan 455/2012-7  | 124 |
| TOP Ö 8 Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Einleitungsbeschluss           |     |
| Vorlage 456/2012-7   | 125 |
| 1 Übersichtsplan 456/2012-7  | 126 |
| 2 Lageplan mit Grundriss 456/2012-7  | 127 |
| TOP Ö 9 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel; Ergebn      |     |
| Vorlage 473/2012-7   | 128 |
| 1 Übersichtskarte 473/2012-7   | 130 |
| 2 Abwägung der Stadt Bornheim 473/2012-7   | 131 |
| 3 Bebauungsplan 473/2012-7   | 141 |
| 4 Textliche Festsetzungen 473/2012-7   | 142 |
| 5 Begründung 473/2012-7  | 146 |
| 6 Stellungnahmen Bürger 473/2012-7   | 158 |
| 7 Stellungnahmen TÖB 473/2012-7  | 171 |
| TOP Ö 10 Stadtbahnlinie 18; Gespräch zur fahrplanmäßigen Bedienung                   |     |
| Vorlage 469/2012-7   | 178 |
| TOP Ö 11 Errichtung von Pferdeunterständen, Paddocks und Reitplatz in Merten         |     |
| Vorlage 529/2012-6   | 180 |
| Karte 529/2012-6   | 181 |
| Lageplan 529/2012-6  | 182 |
| Lageplan Flurstück 529/2012-6  | 183 |
| TOP Ö 12 Bauantrag zur Errichtung eines Reiterhofes am Brombeerweg in Roisdorf       |     |
| Vorlage 537/2012-6   | 184 |
| 1 Anschreiben Rhein-Sieg-Kreis 537/2012-6  | 186 |
| 2 Karte 537/2012-6   | 191 |
| TOP Ö 13 Endausbau der Straßen Dechant-Blum-Straße, Effelsbergstraße und Am Aeg      |     |

|   |     |
|---|-----|
| Vorlage 543/2012-9  | 193 |
| TOP Ö 14 Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren |     |
| Vorlage 492/2012-7  | 194 |
| Übersichtsplan 492/2012-7   | 196 |
| TOP Ö 15 Satzung der Stadt Bornheim über die Änderung der im Umlegungsverfahren |     |
| Vorlage 493/2012-7  | 197 |
| 1 Lageplan Parz. 30 493/2012-7  | 199 |
| 2 Lageplan Parz. 68 493/2012-7  | 200 |
| 3 Übersichtsplan I 493/2012-7   | 201 |
| 4 Übersichtsplan II 493/2012-7  | 202 |
| TOP Ö 16 Probebetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim  |     |
| Vorlage 509/2012-9  | 203 |
| TOP Ö 17 Beschwerde und Anregung nach § 24 GO vom 20.08.2012 betr. Baumbepflanz |     |
| Vorlage 435/2012-9/1  | 206 |
| Erg.zur Anregung / BürgA 04.10.12 435/2012-9/1                                  | 207 |
| TOP Ö 18 Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Beleuchtung am Spielplatz |     |
| Vorlage 447/2012-9  | 209 |
| Antrag 447/2012-9   | 210 |
| TOP Ö 19 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Verbess |     |
| Vorlage 465/2012-9  | 211 |
| Antrag 465/2012-9   | 213 |
| TOP Ö 20 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2012 betr. Überdac |     |
| Vorlage 466/2012-9  | 214 |
| Antrag 466/2012-9   | 215 |
| TOP Ö 21 Antrag der CDU-Fraktion vom 18.09.2012 betr. Starkregenereignis vom 29 |     |
| Vorlage 483/2012-BL   | 216 |
| Antrag 483/2012-BL  | 218 |
| TOP Ö 22 Antrag der SPD-Fraktion vom 08.10.2012 betr. Probebetrieb des Einbahnv |     |
| Vorlage 542/2012-9  | 219 |
| Antrag 542/2012-9   | 220 |
| TOP Ö 23 Mitteilung betr. Ersatzgeld für Kompensationsmaßnahmen und Kompensatio |     |
| Vorlage ohne Beschluss 428/2012-SUA   | 221 |
| 1 Karten Hersel-Bornheim 428/2012-SUA   | 222 |
| 2 Karten Merten-Sechtem 428/2012-SUA  | 230 |
| 3 Karten Waldorf-Rösberg 428/2012-SUA   | 236 |
| TOP Ö 24 Mitteilung betr. Erweiterung bestehender Mobilfunksendeanlagen         |     |
| Vorlage ohne Beschluss 530/2012-SUA   | 242 |
| TOP Ö 25 Mitteilung betr. Fördermittel zum Integrierten Handlungskonzept Königs |     |
| Vorlage ohne Beschluss 471/2012-9   | 243 |
| TOP Ö 26 Mitteilung betr. Bürgerradweg entlang der L 300 von Widdig bis Hersel  |     |
| Vorlage ohne Beschluss 511/2012-7   | 245 |
| Schreiben des LSNW 511/2012-7   | 246 |
| TOP Ö 27 Mitteilung betr. Konzentrationszone zur Gewinnung von Sand und Kies in |     |
| Vorlage ohne Beschluss 526/2012-SUA   | 247 |
| TOP Ö 29 Anfrage der FDP-Fraktion vom 27.08.2012 betr. Fördermittel Integrierte |     |
| Vorlage ohne Beschluss 446/2012-9   | 249 |
| Anfrage 446/2012-9  | 250 |
| TOP Ö 30 Anfrage des OV und AM Stadler vom 28.08.2012 betr. Reitbetrieb am Eibe |     |
| Vorlage ohne Beschluss 461/2012-6   | 251 |

